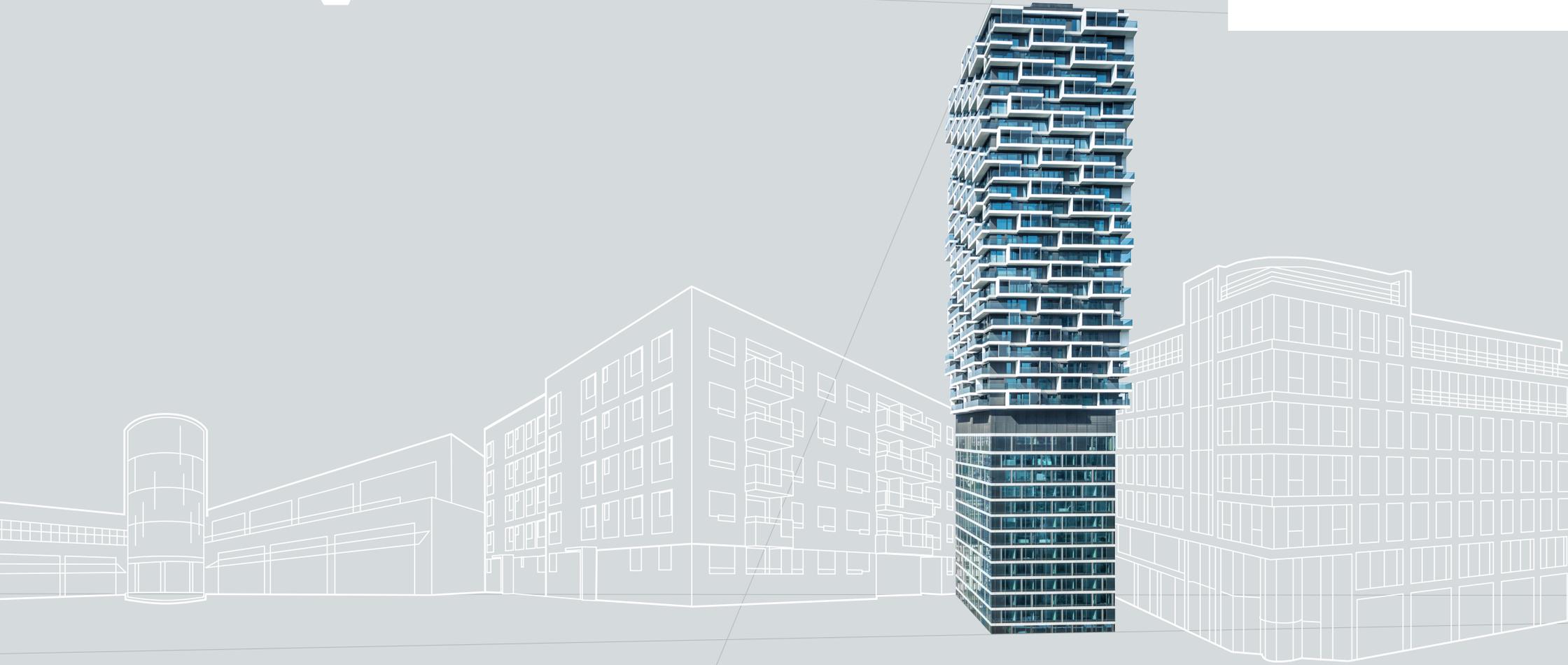


Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

COMMERZ REAL 

hausInvest

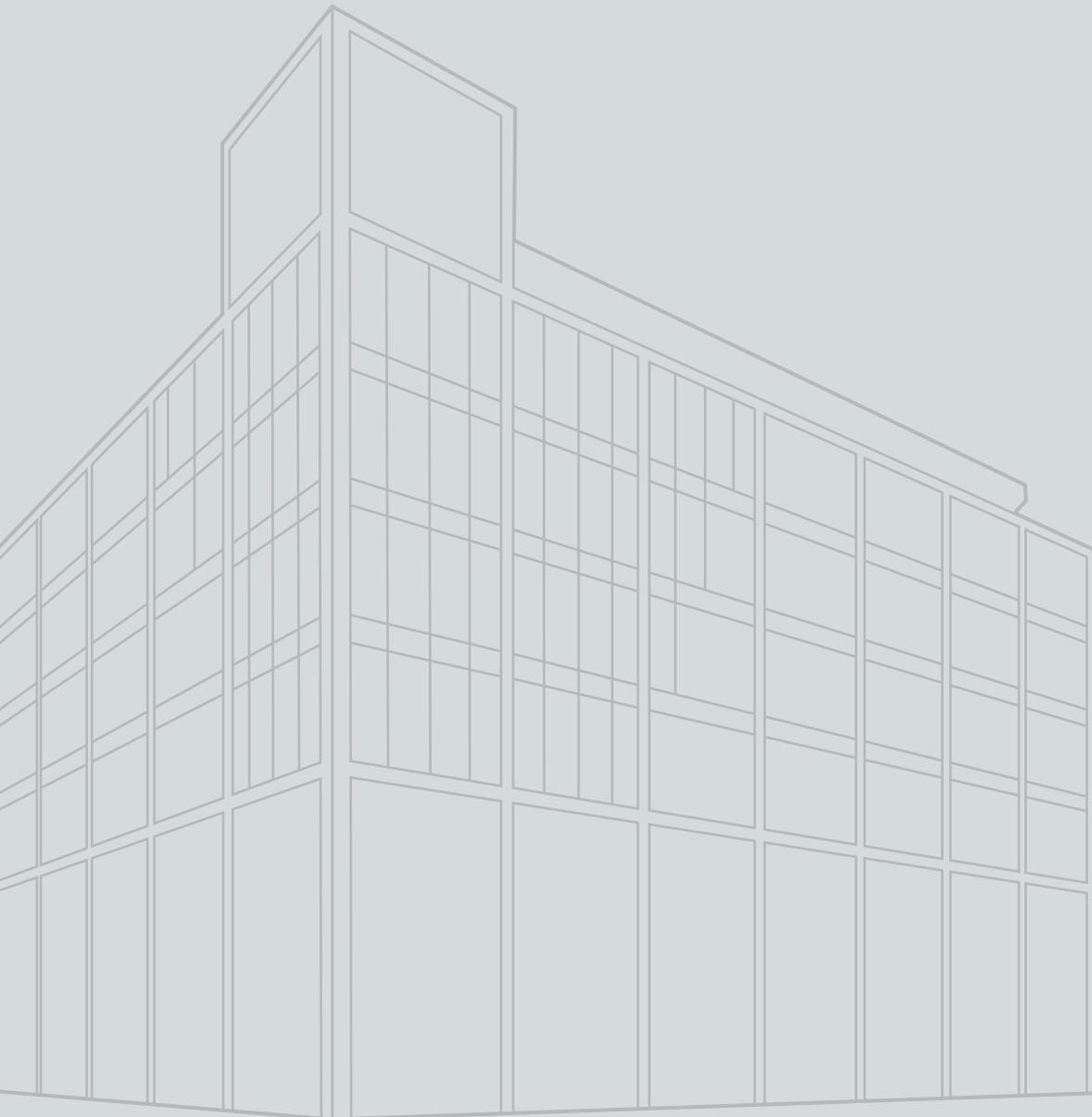


Offener Immobilienfonds

Jahresbericht

2020/2021 zum 31. März 2021





Tauentzienstraße, Berlin

Inhalt **2**

An unsere Anleger

- 3 Auf einen Blick – Kennzahlen *hausInvest*
- 4 Bericht der Geschäftsführung
- 9 Nachhaltigkeit

Jahresbericht

- 12 Tätigkeitsbericht
- 35 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre
- 36 Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen
- 37 Entwicklungsrechnung
- 38 Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
- 91 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 97 Verwendungsrechnung
- 98 Anhang
- 104 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Sonstiges

- 107 Anlegerstruktur
- 108 Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber
- 119 BVI-Kennzahlen
- 122 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 123 Wertänderungen
- 125 Gremien
- 127 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 128 Besondere Anlegerhinweise
- 129 Impressum

Auf einen Blick

Kennzahlen *hausInvest*

in Mio. €

| ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701 | Stand 31.03.2021 ¹ | Stand 31.03.2020 ¹ | Stand 31.03.2019 ¹ | Stand 31.03.2018 ¹ |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fondsvermögen | 16.617 | 16.096 | 14.533 | 13.197 |
| Immobilienvermögen | 16.003 | 15.408 | 12.117 | 10.245 |
| davon direkt gehalten | 8.087 | 7.932 | 7.330 | 6.825 |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 7.916 | 7.476 | 4.787 | 3.420 |
| Nettomittelveränderung | 348 | 1.385 | 1.160 | 1.065 |
| Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt) | 153 | 153 | 97 | 97² |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 78 | 79 | 35 | 31 |
| Ankäufe (Anzahl) | 1 | 76 | 8 | 9 |
| Verkäufe (Anzahl) | 1 | 20 | 8 | 11 ³ |
| Vermietungsquote (Stichtag) | 93,9 % | 95,1 % | 94,3 % | 94,8 % |
| Fremdfinanzierungsquote | 16,9 % | 14,6 % | 6,7 % | 8,4 % |
| Rücknahmepreis je Anteil in € | 42,77 | 42,31 | 41,81 | 41,28 |
| Ausgabepreis je Anteil in € | 44,91 | 44,43 | 43,90 | 43,34 |
| Gesamtausschüttung in Mio. € ⁴ | 237 | 153 | 142 | 305 |
| Endausschüttung in Mio. €⁴ | 237 | 153 | 142 | 97 |
| Zwischenausschüttung in Mio. €⁴ | - | - | - | 168 |
| Zur Verfügung gestellte Steuerliquidität in Mio. €^{4,5} | - | - | - | 41 |
| Anteilumlauf (Mio. Stück) | 389 | 380 | 348 | 320 |
| Gesamtausschüttung je Anteil in € | 0,61 | 0,40 | 0,40 | 0,95 ⁶ |
| Endausschüttung am | 14.06.2021 | 15.06.2020 | 17.06.2019 | 18.06.2018 |
| Endausschüttung je Anteil in € | 0,61 | 0,40 | 0,40 | 0,30 |
| Zwischenausschüttung am | - | - | - | 15.09.2017 |
| Zwischenausschüttung je Anteil in € | - | - | - | 0,55 |
| Zur Verfügungstellung von Steuerliquidität ⁵ am | - | - | - | 02.01.2018 |
| Zur Verfügung gestellte Steuerliquidität ⁵ je Anteil in € | - | - | - | 0,13 |
| Gesamtkostenquote⁷ | 0,84 % | 0,84 % | 1,04 % | 1,05 % |
| Anlageerfolg (BVI-Methode)⁸ | 2,0 % | 2,2 % | 2,0 % | 2,1 % |
| Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital) | 3,5 % | 3,9 % | 4,2 % | 4,2 % |
| Ergebnis aus Liquidität | -0,2 % | -0,2 % | -0,2 % | -0,1 % |



Alle Meilensteine kompakt zusammengefasst,
in unserem Video.

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

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

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

³ Zusätzlich wurden 50 Prozent der Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft CGI Metropole s.r.o., Prag, veräußert.

⁴ Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag (Vorjahre) bzw. Stichtag 31. März 2021.

⁵ Aufgrund der steuerlichen Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 wurde allen Anlegern über die depotführenden Institute eine Steuerliquidität über 0,13 Euro je Anteil für Zwecke des Kapitalertragsteuerabzugs zur Verfügung gestellt.

⁶ Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2018.

⁷ Transaktionskosten, Bewirtschaftungs- / Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften werden nicht berücksichtigt.

⁸ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. **Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.**

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



Die Geschäftsführung (von links nach rechts): Siegfried Eschen, Henning Koch (Vorsitzender), Dirk Schuster

Bericht der Geschäftsführung

*Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,*

seit seiner Auflage im Jahr 1972 hat *hausInvest* Jahr für Jahr einen kontinuierlichen Wertzuwachs erzielt. Daran haben auch die Ölkrise 1973, die Dotcom-Blase 2000, die Finanzkrise 2008 und nun die Corona-Pandemie mit ihren weitreichenden Folgen für die Wirtschaft nichts geändert. Zum 31. März 2021 erzielte der Fonds mit rund 3.500 Mietern in 153 Immobilien für seine mehr als 800.000 Anleger eine Jahresrendite von 2,0 Prozent.¹

Die langfristig orientierte Strategie des Fonds, basierend auf den Grundpfeilern Stabilität und Qualität, ist für diese hohe Widerstandsfähigkeit in besonderem Maße ausschlaggebend. *hausInvest* verbindet die grundsätzliche Verlässlichkeit von Sachwerten mit unserer Ausrichtung auf hochwertige Qualitäts-Immobilien in sehr guten Lagen. So liegen laut der unabhängigen Ratingagentur Scope 85 Prozent aller Objekte in A-Lagen, womit *hausInvest* über eine deutlich bessere Lagequalität als der Peergroup-Durchschnitt vergleichbarer Fonds mit 69,2 Prozent² verfügt. Diese Immobilien erweisen sich als besonders robust gegenüber Marktschwankungen, denn gute Standorte sind langfristig gefragt und können daher in der Regel immer wieder schnell vermietet werden. Bislang waren daher nur wenige Wertberichtigungen erforderlich. Diese wurden aber vorausschauend vorgenommen und sind bereits bei der Berechnung der Jahresrendite berücksichtigt.

Auf dieser stabilen Basis fokussiert sich das Management weiterhin auf die Fortführung und vorausschauende Anpassung der bewährten Fondsstrategie mit dem Ziel, künftiges Wachstum und eine langfristige Wertentwicklung sicherzustellen. Eine hohe Kontinuität zeigt sich auch im Vertrauen unserer Anleger: Das Fondsvermögen liegt auf dem Rekordwert von 16,6 Milliarden Euro. Laut Bundesverband Investment und Asset Management (BVI) und Scope bleibt *hausInvest* weiterhin der zweitgrößte Offene Immobilienfonds in Deutschland,³ und Scope vergibt das Rating a (AIF) für den Fonds.⁴

Hohe Vermietungserfolge trotz Lockdown

Trotz der Corona-Pandemie lag die Zahl unserer Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen im abgeschlossenen Geschäftsjahr deutlich über denen des Vorjahres-



zeitraums. Dabei wissen gerade unsere Bestandsmieter die Qualität der *hausInvest*-Immobilien und unser partnerschaftliches Verhältnis auf Augenhöhe zu schätzen.⁵ So konnten wir beispielsweise den Pachtvertrag für das Adina Apartment Hotel in der Hamburger Speicherstadt frühzeitig um weitere zehn Jahre bis 2045 verlängern. Einen besonderen Vertrauensbeweis brachte uns der Mieter Adidas in der Berliner Premium-Lage Tauentzienstraße 15 entgegen: Im August 2020 wurde der Mietvertrag frühzeitig verlängert, die Mietfläche von 1.850 Quadratmetern wird renoviert und zu einem Flagship-Store umgebaut.

Stabil auch bei regionalen politischen Herausforderungen

Dass *hausInvest* aufgrund seiner Qualität und Stabilität auch mit regionalen politischen Herausforderungen umgehen kann, zeigt die Situation nach dem Brexit in Großbritannien. Alle sechs Fondsobjekte dort erweisen sich aus steuerlicher sowie immobilienwirtschaftlicher Perspektive als weitgehend stabil.⁶ Die Neuvermietung von 1.500 Quadratmetern im Londoner Business District an den Finanzdienstleister Gateley ist ein Beleg dafür, dass erstklassige Flächen in zentraler Lage nach wie vor gefragt sind.

Vorausschauendes Asset- und Fondsmanagement

Die ausgewogene Mischung der Nutzungsarten gehört seit jeher zur Anlagestrategie des *hausInvest*. Parallel dazu begleitet unser Assetmanagement jede Immobilie über ihre gesamte Nutzungsdauer hinweg und erarbeitet gemeinsam mit den Mietern zukunftsfähige Nutzungskonzepte. Damit erfolgt die Wertschöpfung entlang eines langfristigen Lebenszyklus, der es erlaubt, auch schwierige wirtschaftliche Phasen vergleichsweise gut zu überstehen. Diese intensive Zusammenarbeit, für die die Commerz Real AG mit dem Special Award Innovation 2021 als innovativster Assetmanager⁸ ausgezeichnet wurde, beginnt mit einem vorausschauenden Fondsmanagement, das die jeweilige Branche und Nutzungsart genau im Blick hat:

Vermietungsmanagement in Zahlen⁷

- ✓ Im Geschäftsjahr 2020 / 2021 haben wir rund **358.000 Quadratmeter** Mietfläche vermietet, 209.000 mehr als im Geschäftsjahr 2019 / 2020.
- ✓ Die **Anzahl der Vermietungen** lag bei **426**, das sind 64 mehr als im Geschäftsjahr davor.
- ✓ Über die gesamte Laufzeit der Verträge hinweg werden diese Flächen Mieterträge von etwa **813 Millionen Euro** generieren.
- ✓ Den höchsten Anteil mit etwa **262.000 Quadratmetern** beziehungsweise **699 Millionen Euro** Vertragswert nehmen **Büros** ein.
- ✓ **66.000 Quadratmeter** mit etwa **66 Millionen Euro** Vertragswert entfallen auf **Handel und Gastronomie**.
- ✓ Das **Wohnsegment** folgt mit rund **30.000 Quadratmetern** beziehungsweise **48 Millionen Euro**; es soll weiter ausgebaut werden.

Unsere Büroimmobilien haben wir in den vergangenen Jahren konsequent auf Mehrmieter-Konzepte umgestellt, um sie durch eine hohe Mieterdiversifizierung resistenter zu machen. Mit ihrer ausgezeichneten digitalen Infrastruktur⁹ und ihrem flexiblen Zuschnitt mit mehr Interaktionsflächen sind sie optimal auf die neue Arbeitswelt zugeschnitten: Die Zukunft der Büroarbeit wird aller Voraussicht nach hybrid sein, wobei es gerade für gut ausgestattete und repräsentative Büroflächen einen Nachfrageüberhang gibt.¹⁰ Zudem ermöglicht die Digitalisierung auch die Umsetzung neuer Hygienekonzepte. So können zum Beispiel die Nutzer unserer Büroimmobilie 1330 West Fulton in Chicago und des Tulipan House in Warschau über eine Mieter-App kontaktlos Meetingräume buchen oder Essen bestellen. Ein deutlicher Indikator für die Schlüsselrolle von Flächenqualität und Lage ist unter anderem die erfolgreiche Neuvermietung im Paternoster Square in London. In Paris wurde im Étoile Saint Honoré ein langfristiger Mietvertrag mit einem führenden Anbieter von Pflege- und Rehabilitationszentren abgeschlossen. Weiterhin haben wir in den Münchner Highlight Towers Vollvermietung erreicht. Auch die erfolgreiche Veräußerung des Gebäudes CB 06 aus dem Wiener Bürocluster Town Town wurde durch eine Umwandlung auf ein flexibles

Mehrmieterkonzept und die umfassende Erneuerung der digitalen Infrastruktur vorbereitet.

Für den Einzelhandel hat sich die Corona-Pandemie ebenfalls als Trendbeschleuniger erwiesen. Durch neue Einkaufskonzepte wie Click and Collect sind kleine Ladeneinheiten in Frequenzlagen zunehmend gefragt. Bei der Nahversorgung mit Lebensmitteln sowie pharmazeutischen und medizinischen Produkten hat der stationäre Handel 2020 entgegen dem allgemeinen Trend sogar ein Umsatzplus erzielt.¹¹ Das *hausInvest*-Fondsmanagement hat diesen Strukturwandel frühzeitig erkannt und in den letzten Jahren vorrangig in gemischt genutzte Immobilien investiert. Die 2019 erworbenen Kaufhof-Warenhäuser in Top-Lagen werden wir in einen Mix aus On- und Offlinebusiness umwandeln. Darüber hinaus werden wir die Nutzungsart Health and Medical explizit in das Portfolio aufnehmen; ein wegweisender Schritt ist hier die Neupositionierung des Forum City Mülheim inklusive seiner Erweiterung um das Forum Medikum.

Das Hotelportfolio ist eine gesunde Mischung aus Häusern für längere Aufenthalte (sogenannte Longstay Hotels), Freizeithotels (Leisure Hotels) und Business Hotels, die auch



von Städtetouristen genutzt werden. Zudem ist zwischen Betreibern und Investoren zu trennen. So hatten die Hotels im Fonds vor Ausbruch der Pandemie hohe Pachtdeckungsgrade, und wir erwarten, dass sich diese nach Corona auch wieder einstellen werden. *hausInvest* ist fast ausschließlich in Markenhotels investiert, die unter anderem aufgrund ihres hohen Bekanntheitsgrads eine hohe Widerstandsfähigkeit mitbringen. Auch die Digitalisierung der Hotelinfrastruktur erweist sich als wichtiger Wettbewerbsvorteil, da sie es ermöglicht, kontaktlose Services beim Check-in oder bei der Buchung des Zimmerservice anzubieten.

Quer über alle Nutzungsarten hinweg pflegen wir grundsätzlich ein partnerschaftliches, langfristig angelegtes Verhältnis zu unseren Mietern. Dazu gehört auch, dass wir in Krisensituationen gemeinsam praktikable Lösungen finden. Das kann beispielsweise die Stundung von Miet- oder Pachtzahlungen sein, wodurch diese Unternehmen finanziellen Spielraum gewinnen, um die Krise zu überstehen und die Zahlungen später nachzuholen. Entsprechende Gegenleistungen dafür können beispielsweise vorzeitige Vertragsverlängerungen sein.

Wohnsegment wird weiter ausgebaut

Unser Fondsmanagement passt die Investment- und Portfoliostruktur kontinuierlich an, um auch künftig die Stabilität des Portfolios sicherzustellen und zuverlässig Mieteinnahmen zu generieren. Mittelfristig planen wir deshalb, zwischen 10 und 30 Prozent des Fondsvolumens in teilweise gefördertes Wohnen zu investieren und angesichts der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zur Entspannung des Wohnungsmarkts in Deutschland beizutragen. Diese Entscheidung wird auch im Nachhaltigkeitsrating von Scope¹² positiv hervorgehoben. Im Januar 2021 wurde die Wohnanlage Seetor Living in Nürnberg erworben. Sie wird mit 97 Wohneinheiten über eine Gesamtmietfläche von etwa 6.000 Quadratmetern verfügen. Die ersten Mieter sollen 2022 einziehen. Im März 2021 haben wir einen Kaufvertrag für eine Wohnanlage in Jena abgeschlossen, hier werden bis 2024 auf einer Mietfläche von etwa 10.000 Quadratmetern 114 Wohnungen entstehen. Weitere vier Wohnprojekte befinden sich in München, Dresden und Darmstadt im Bau.

Nachhaltigkeit als Innovations- und Werttreiber

Im Rahmen seiner Anlagetätigkeit berücksichtigt *hausInvest* die sogenannten ESG-Faktoren und bezieht diese systematisch in die Anlageentscheidung ein. Die Abkürzung „ESG“ steht für „Environmental, Social und Governance“ (auf Deutsch: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung). Das Fondsmanagement geht hier vor allem beim Thema Nachhaltigkeit weiter voran: Seit 10. März 2021 entspricht *hausInvest* als einer der ersten Offenen Immobilienfonds Deutschlands den EU-Offenlegungsanforderungen für ein Finanzprodukt mit ökologischen und sozialen Merkmalen. Gemäß EU Sustainable Finance Disclosure Regulation werden die Transparenzpflichten für ein in Artikel 8 genanntes Finanzprodukt erfüllt.¹³ Das Fondsmanagement hat sich das Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen des Portfolios weiter zu senken und damit einen Beitrag zur Erfüllung des Pariser Klimaabkommens zu leisten. Diese Vorgabe wird bei allen Entscheidungen über den Erwerb von Immobilien wie auch bei der Verwaltung von Bestandsimmobilien berücksichtigt. So profitieren beispielsweise die *hausInvest*-Mieter in Deutschland von einem mit der Frankfurter Mainova AG eigens für sie entwickelten Ökostrom-Tarifmodell. Schon im September 2020 hatte die Ratingagentur Scope der Commerz Real mit einem Rating von A-_{ESG} eine gute Qualität und Kompetenz im Rahmen ihrer aktuellen und zukünftigen ESG-Ausrichtung bescheinigt.¹²

Ausblick: Weiterhin gute Voraussetzungen für eine positive Wertentwicklung

Wir haben das *hausInvest*-Portfolio durch gezielte Transaktionen und Repositionierungen frühzeitig auf den Innovationsdruck in den einzelnen Segmenten eingestellt. Durch aktives und vorausschauendes Management können wir weiterhin auf die Substanz unserer Sachwerte bauen, um auch in Zukunft die Stabilität des Portfolios sicherzustellen. Trotz Corona-Pandemie liegen die aktuellen Projekte weitgehend im Zeitplan: Die schlüsselfertige Übernahme der Einzelhandels- und Hotelflächen im Frankfurter Terra Hochhaus ist für 2024 vorgesehen. Das Hybridhochhaus OmniTurm, ebenfalls in Frankfurt am Main, steht kurz vor der Vollvermietung. Im

One Forty West kam es zu geringfügigen Verzögerungen, hier plant der Betreiber Meliá die Eröffnung seines Hotelbereichs für den Sommer 2021.

Im Geschäftsjahr 2020 / 2021 haben wir uns mit größeren Transaktionen bewusst zurückgehalten, da wir in Anbetracht der unsicheren Rahmenbedingungen durch die Pandemie zunächst einmal die weitere Entwicklung beobachten wollten. Zudem haben die starken Reisebeschränkungen dazu beigetragen, dass An- und Verkäufe nicht im gewohnten Umfang vorbereitet und durchgeführt werden konnten. An unserer proaktiven Transaktionsstrategie hat dies jedoch nichts geändert. Die vorhandene Liquidität werden wir auch weiterhin einsetzen, um Opportunitäten wahrzunehmen und Premium-Investments zu tätigen, die unser Portfolio strategisch ergänzen. Neben unserem Kernmarkt Deutschland sondieren wir auch die Investitionsmöglichkeiten in Europa, Nordamerika und Asien. Dabei wollen wir vor allem den Anteil des Segments Wohnen deutlich ausbauen. Bei den Handelsflächen werden Nahversorgung sowie Gesundheits-, therapeutische und Pflegedienstleistungen stärker in den Fokus rücken und durch einen kleinen Anteil an Logistikimmobilien ergänzt. Darüber hinaus ist die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit ein wesentlicher Baustein für eine weiterhin erfolgreiche Vermarktung unserer Mietflächen. Damit blicken wir zuversichtlich nach vorne: Für das kommende Geschäftsjahr streben wir eine Einjahresrendite nach BVI-Methode im Bereich zwischen 1,5 und 2,0 Prozent¹⁴ an. In Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie ist das erklärte Ziel, zum 31. März 2022 eine Rendite von 2,0 Prozent¹⁴ zu erreichen.

Henning Koch (Vorsitzender)

Dirk Schuster

Siegfried Eschen



Erläuterungen der Fußnoten im Bericht der Geschäftsführung

¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.**

² Weitere Informationen unter https://hausinvest.de/fileadmin/user_upload/hausinvest/downloads/anlegerinformationen/Scope_Konformitaetseinschaetzung_hausInvest.pdf.

³ Stand: Juni 2020. Weitere Informationen unter www.bvi.de und www.scopeanalysis.com.

⁴ Scope Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2020; bewertet wurden insgesamt 18 Offene Immobilienfonds) *hausInvest* mit a (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-stuft-das-fondsrating-des-hausinvest-auf-a-aif-herab/163999>, Stand: 16.06.2020. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit. Die Abkürzung AIF steht für Alternative Investmentfonds.

⁵ Weitere Informationen im Kapitel „BVI-Kennzahlen“ und „Herausforderungen des Vermietungsmanagements“.

⁶ Weitere Informationen im Kapitel „Renditen und Bewertung“ und „Wertänderungen“.

⁷ Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen.

⁸ Scope Analysis GmbH hat die Commerz Real AG im Rahmen des Scope Awards 2021 – Alternative Investments mit dem Special Award Innovation 2021 ausgezeichnet. Stand: 26.11.2020. Quelle: <https://www.scope-awards.com/award-2021/alternative-investments-gewinner/>. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

⁹ Über 80 Prozent der *hausInvest*-Büroimmobilien verfügen über das Wired Score Zertifikat, siehe <https://www.commerzreal.com/pressemitteilungen/pressemeldung/hausinvest-ueber-80-prozent-der-bueroimmobilien-haben-wired-score-zertifikat/>.

¹⁰ Laut CBRE Deutschland Real Estate Market Outlook 2021. Weitere Informationen unter <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Real-Estate-Market-Outlook-2021>.

¹¹ Laut HDE Zahlenspiegel 2020. Weitere Informationen unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_045_45212.html.

¹² Scope Analysis GmbH hat die Commerz Real AG im Rahmen des ESG Capability Ratings mit A- (ESG) bewertet. Stand: 30.09.2020. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/esg-capability-rating-commerz-real-mit-a-esg-bewertet/165127>. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

¹³ Siehe <https://www.commerzreal.com/pressemitteilungen/pressemeldung/hausinvest-als-nachhaltiger-fonds-ingestuft/>.

¹⁴ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Aussagen zur Zielrendite sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.**

The background features stylized illustrations of trees on the left and a building on the right. The trees are rendered in shades of blue and grey, with some having white, cloud-like canopies. The building is a tall, multi-story structure with a grid of windows, shown in a light grey line-art style. In the top left corner, there is a small white bookmark icon.

***hausInvest* – transparent in Sachen Nachhaltigkeit**

Als einer der ersten Offenen Immobilienfonds Deutschlands erfüllt *hausInvest* die EU-Offenlegungsanforderungen für ein Finanzprodukt mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen.

Das entsprechende Anzeigeverfahren bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wurde erfolgreich abgeschlossen. Danach werden seit dem 10. März 2021 gemäß EU Sustainable Finance Disclosure Regulation (Nr. 2019/2088), der sogenannten Offenlegungsverordnung, die Transparenzpflichten für ein in Artikel 8 genanntes Finanzprodukt erfüllt.

Für uns ist dies die Bestätigung unseres bereits vor einiger Zeit eingeschlagenen Weges. Allein schon wegen der Klima-Relevanz von Immobilien trägt der Fonds Verantwortung in der Gesellschaft, und neben der ökologischen Performance von Immobilien sehen wir zukünftig auch soziale Kriterien als ein Differenzierungsmerkmal und einen Werttreiber des *hausInvest*-Portfolios.



Nachhaltigkeit

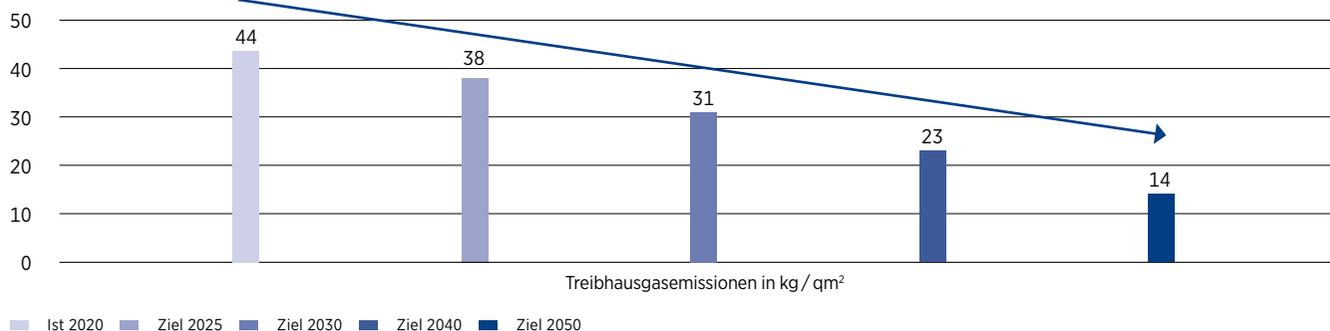
Nachhaltigkeit ist für uns eine Voraussetzung für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg – entsprechend richtet sich *hausInvest* nach ökologischen, sozialen und Unternehmensführungs-Kriterien (ESG-Kriterien) aus. Seit dem 10. März 2021 erfüllt der Fonds die Transparenzanforderungen an ein „Finanzprodukt mit ökologischen und/ oder sozialen Merkmalen“ gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung.¹ Als Treuhänder sind wir dabei den Bedürfnissen der Anleger und der langfristigen Wertsteigerung ihrer Anlagen verpflichtet.

Unternehmensführung

Die Commerz Real AG verpflichtete sich im September 2020 zu den UN Principles for Responsible Investment – eine Investoreninitiative mit dem Ziel, die Auswirkungen von ESG-Faktoren für Investoren besser zu verstehen und Unterzeichner dabei zu unterstützen, diese Themen in ihre Investitionsentscheidungen einzubeziehen. Dazu gehört auch die Steuerung der Aktivitäten externer Dienstleister, beispielsweise durch Verträge mit unseren Property- und Facility-Managern. Hier werden unter anderem Anforderungen zur Einhaltung internationaler sozialer und arbeitsrechtlicher Standards,² nachhaltigkeitsbezogene Reportingpflichten und das Ziel einer Erhöhung der EU-Taxonomie-Konformität der Objekte im Sinne ihrer zukünftigen Wertstabilität ergänzt.

Die Commerz Real AG ist außerdem durch die Initiative Corporate Governance (ICG) zertifiziert, da sie ein Werte-Management-System nach der Satzung der ICG in Verbindung mit dem „Pflichtenheft zum Compliance-Management in der Immobilienwirtschaft“ eingerichtet hat. Auch nehmen wir an externen Ratings teil: Die Agentur Scope hat *hausInvest* im September 2020 im Rahmen einer Konformitätseinschätzung als ESG-Produkt (Preliminary) eingeordnet.³ Die Ratingagentur schreibt dazu: „Der *hausInvest* positioniert sich hinsichtlich seiner ESG-Einschätzung im Rahmen des

CO₂-Emissionen im *hausInvest*



Peergroupvergleichs der offenen Immobilienfonds als solide aufgestellt“. In dem Rating wurden zudem Optimierungspotenziale aufgezeigt, die uns für die weitere Verbesserung der Performance als Orientierung dienen.

Ökologische Faktoren

Bei den ökologischen Faktoren liegt der Fokus auf der Verringerung des CO₂-Fußabdrucks des *hausInvest*-Portfolios. Langfristig möchten wir diesen entlang der Pariser Klimaziele reduzieren. So wollen wir die CO₂-Emissionen unserer Immobilien von derzeit ca. 44 kg pro Quadratmeter bis 2050 auf ca. 14 kg pro Quadratmeter reduzieren. Dadurch stellen wir sicher, dass wir nicht nur gesellschaftliche, sondern auch regulatorische Anforderungen erfüllen. Bereits jetzt werden Allgemeinflächen und haustechnische Anlagen des deutschen und französischen Portfolios mit Ökostrom versorgt. Zudem arbeiten wir bei der Reduzierung der Verbräuche eng mit den Nutzern unserer Immobilien zusammen und bieten beispielsweise deutschen Mietern den Mainova-Ökostromtarif an.

Grundlage für die Verkleinerung des Fußabdrucks ist die systematische und digitale Erfassung der Verbräuche (Erdgas, Heizöl, Fernwärme, Fernkälte, Strom, Wasser und Abfall) unserer Immobilien. Mittels einer soliden Datenbasis können wir nicht nur den ökologischen Fußabdruck reduzieren. Auch die Kosten optimieren wir, weil Stromspitzen oder unnötige Lasten sofort erkannt werden.

Soziale Faktoren

Das Bekenntnis zur Umsetzung positiver gesellschaftlicher Veränderungen in der Immobilienwirtschaft ist Baustein für die Stabilität und Rentabilität des Fonds. Wir sehen Herausforderungen wie knappen Wohnraum und steigende Mieten in Ballungsgebieten, die Auswirkungen des sich verändernden Konsumverhaltens auf Innenstädte und die Digitalisierung der Arbeitswelt. Ebenso entstehen durch die Corona-Pandemie neue Anforderungen an die Gesundheitsinfrastruktur und digitale Vernetzung.



Nachhaltigkeit

Als Antwort darauf werden wir den Wohnanteil am Investmentvermögen in den kommenden Jahren auf 10.000 Wohneinheiten insbesondere in Ballungsräumen ausweiten, hiervon werden 20 bis 40 Prozent in den Bereich des geförderten sowie bezahlbaren Wohnraums fallen. Ergänzt wird dies durch:

- Sozialverträgliches Mietmanagement: Steuerung des Mieterbesatzes, Verzicht auf Luxussanierungen zur Profitmaximierung, kein Aufteilergeschäft (Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)
- Verantwortungsvolle Sanierung: Pflege des Bestandes, aber Verzicht auf zusätzliche Sanierungen, um den gesetzlich vorgegebenen Rahmen an Mietpreiserhöhungen auszureizen
- Langfristig orientiertes Bestandsmanagement des Wohnportfolios: Das Wohnportfolio ist nicht Teil des Trading-Portfolios und wird langfristig gehalten

Neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum investieren wir in den generationenübergreifenden Ausbau der medizinischen Versorgungsstruktur. Überdies legen wir künftig noch mehr Wert auf die Anbindung der Fondsimmobilen an den öffentlichen Nahverkehr, die Barrierefreiheit oder die Ausstattung unserer Immobilien mit E-Ladesäulen und Fahrradabstellmöglichkeiten.

Grundlage des Handelns des Fondsmanagements bietet dabei die *hausInvest*-Sozial-Charta.⁵

Digitalisierung und Partnerschaften

Ein wichtiger Baustein zur Verbesserung des Portfolios ist die Bewertung der Nachhaltigkeit der *hausInvest*-Immobilien. Hierfür haben wir für die Sustainability Due Diligence ein eigenes Tool entwickelt, welches unter anderem Ressourcenverbräuche, intelligente Gebäudetechnik oder infrastrukturelle Einbindung ins Quartier abdeckt. Die Ergebnisse fließen in die Bewertung der Ankäufe ein. Daneben wird mittels dieses Tools der gesamte Immobilienbestand des *hausInvest* bewertet und basierend darauf das Portfolio nach Nachhaltigkeitskriterien verbessert.

Im Bereich Kreislaufwirtschaft kooperieren wir mit Partnern, um sowohl digitale als auch neuartige Lösungen voranzubringen: Madaster Deutschland wurde im März 2021 gegründet und gibt Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche die Möglichkeit, einen webbasierten Materialpass für einzelne Gebäude anfertigen zu lassen. Damit richtet die Commerz Real AG den Blick nicht nur auf den Immobilienbetrieb, sondern auch auf den CO₂-Fußabdruck des Objekts.

¹ Die EU-Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) legt verbindliche Veröffentlichungspflichten zur Nachhaltigkeit von Finanzprodukten fest. Ein nachhaltiges Finanzprodukt nach Art. 8 ist dazu verpflichtet, Details zur Berücksichtigung von Klimarisiken im Investmentprozess und in der Vergütungspolitik zu veröffentlichen sowie ökologische, soziale und Unternehmensführungs-Kriterien (ESG-Kriterien) in die Anlagestrategie aufzunehmen.

² Der Definition der EU-Taxonomie-Verordnung folgend.

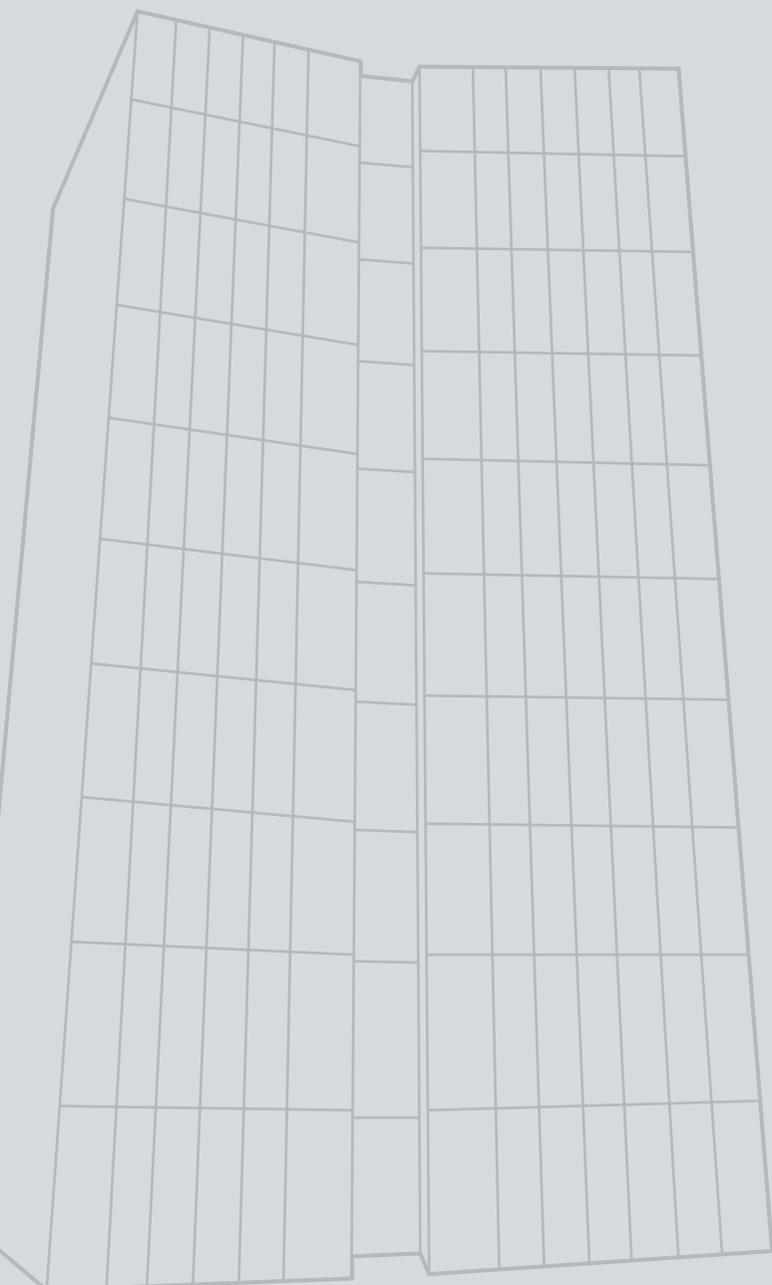
³ Scope Analysis GmbH hat *hausInvest* im Rahmen einer Konformitätseinschätzung vorläufig als ESG-Produkt eingeordnet. Zur Auswahl standen die Kategorien Basic, ESG und Impact. Quelle: https://hausinvest.de/fileadmin/user_upload/hausinvest/downloads/anlegerinformationen/Scope_Konformitaetsentscheidung_hausInvest.pdf. Stand: September 2020. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

⁴ Gemeint ist hier der Ausdruck CO₂-Äquivalent, der neben dem Treibhausgas Kohlendioxid (CO₂) weitere Treibhausgase wie Methan (CH₄), Lachgas (N₂O) oder Fluorkohlenwasserstoffe (FKW) berücksichtigt. Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text jedoch der Term CO₂ verwendet.

⁵ Die Sozial-Charta enthält die Grundsätze unter anderem der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände des *hausInvest*. Hierzu zählen die Schaffung von Wohnraum im geförderten und bezahlbaren Segment und der Verzicht sowohl auf Luxussanierungen zur Profitmaximierung als auch auf die Privatisierung / Aufteilung von gefördertem Wohnraum.



Jahresbericht 11



Widok Towers, Warschau

Tätigkeitsbericht

- 12 Anlageerfolg
- 14 Fondsstrategie von *hausInvest*
- 16 Immobilienmärkte
- 19 Portfoliostruktur
- 21 Immobilienaktivitäten
 - 21 An- und Verkäufe
 - 23 Bauvorhaben
 - 25 Vermietungsmanagement
- 27 Renditen und Bewertung
- 29 Liquiditätsmanagement
- 30 Währungsmanagement
- 31 Finanzierungsmanagement
- 32 Risikobericht

35 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

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

Entwicklungsrechnung

- 37 Entwicklung des Sondervermögens
- 37 Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

- 38 Vermögensübersicht
- 39 Vermögensaufstellung
- 43 Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
- 44 Immobilienverzeichnis
- 77 Beteiligungsverzeichnis

Ertrags- und Aufwandsrechnung

- 91 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 92 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 95 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Verwendungsrechnung

- 97 Ausschüttung
- 97 Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Anhang

- 98 Anhang
- 101 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

104 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



Tätigkeitsbericht

Anlageerfolg

Zum Abschluss des Geschäftsjahres 2020/2021 hat *hausInvest* eine Jahresperformance von 2,0 Prozent p. a.¹ erzielt. Im Rahmen der anhaltenden Niedrigzinsphase und der globalen Herausforderungen der Covid-19-Pandemie bestätigt der Fonds seine Wertbeständigkeit auch im abgelaufenen Geschäftsjahr und unterstreicht einmal mehr die konservative Ausrichtung und seine Verlässlichkeit.

Seit 1972

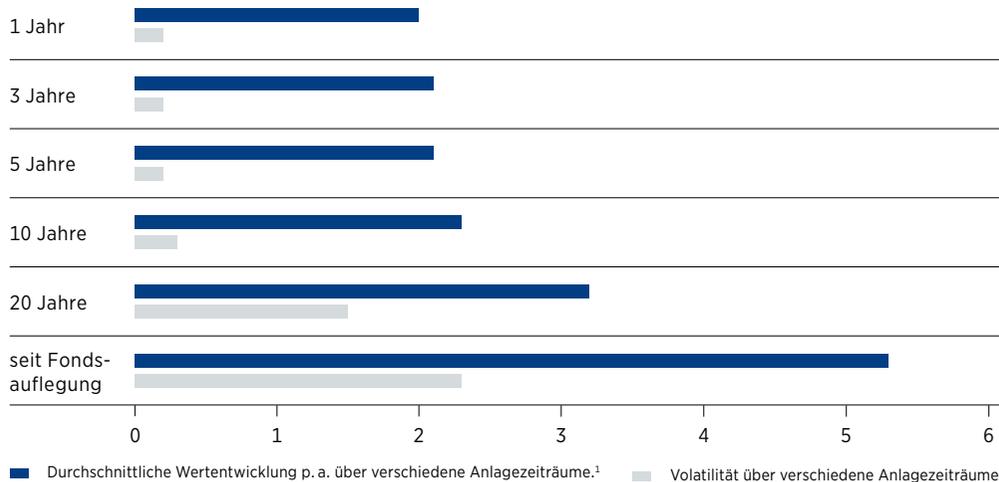
jedes Jahr im Plus

Die historische Betrachtung belegt, dass *hausInvest* langfristig erfolgreich ist und seit mehr als 48 Jahren jedes Jahr positive Wertsteigerungen bei geringer Volatilität erzielt hat¹ und zu Recht zu einem der führenden Offenen Immobilienfonds zählt. Aufgrund des insgesamt sehr hohen Grades an Diversifizierung, Risikostreuung und Absicherung wurden kurzfristige Effekte auf den Fonds im Geschäftsjahr deutlich abgeschwächt.

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

Durchschnittliche Jahresrendite *hausInvest* per 31. März 2021

in %



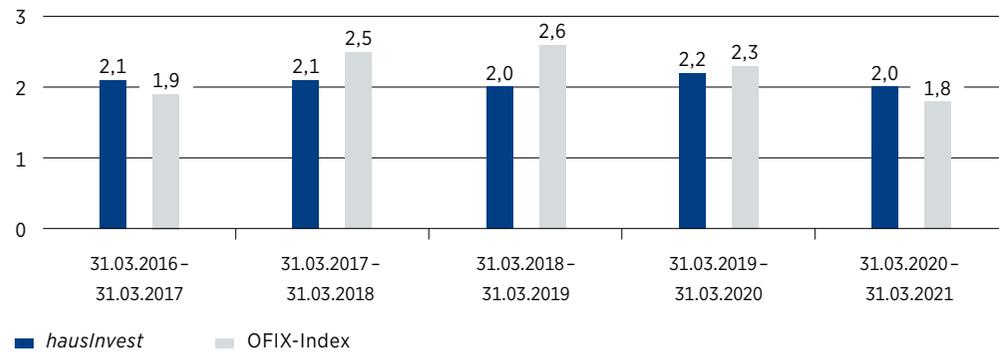
¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.**



Anlageerfolg

Vergleich *hausInvest* und OFIX-Index
(31. März 2016 – 31. März 2021)

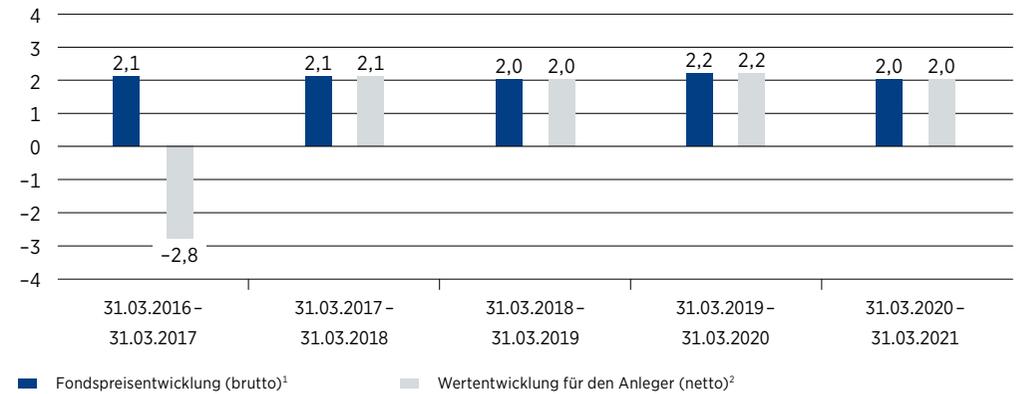
in %



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

Wertentwicklung (gesetzliche Darstellung) per 31. März 2021

in %



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

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



Fondsstrategie von *hausInvest* zum 31. März 2021

Anlageziel des Fonds

Der Fokus von *hausInvest* liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Zukünftig werden Wohnimmobilien eine stärkere Bedeutung im *hausInvest* bekommen, der Zielkorridor liegt hier zwischen 10 und 30 Prozent des Immobilienvolumens und beschränkt sich derzeit auf Deutschland als Investitionsstandort. Zur weiteren Diversifikation investiert *hausInvest* auch außerhalb der Europäischen Union. Dabei wird besonderer Wert auf eine gute Mischung hinsichtlich der Kriterien Standort und Immobilienart sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt. Die langfristige Zielrendite von *hausInvest* liegt im Bereich von 2 Prozent p. a.¹

Portfoliomanagement

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

Marktumfeld vorteilhaft verkauft. Die daraus resultierende Liquidität wird wieder in attraktive Immobilien an neuen oder wieder erstarkenden Immobilienstandorten investiert. Das junge Immobilienportfolio gewährleistet die Marktfähigkeit der Immobilien, weil dadurch ihre Instandhaltungskosten niedriger ausfallen. Der moderne Immobilienbestand fördert gleichzeitig die Chance künftiger Neuvermietungen, Wertsteigerungen oder Verkäufe der Objekte.

Renditeorientierte Bestandsoptimierung

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

Diversifikation

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

Liquiditätsmanagement

hausInvest hält zum Ende des Berichtszeitraums einen strategischen Anteil liquider Mittel von über 15 Prozent des Fondsvermögens. Langfristig wird ein Liquiditätskorridor zwischen 10 und 15 Prozent angestrebt. Erklärtes Ziel ist eine am Geldmarkt orientierte Verzinsung bei konservativen, risikoaversen Liquiditätsanlagen.

Währungsmanagement

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

Finanzierungsmanagement

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

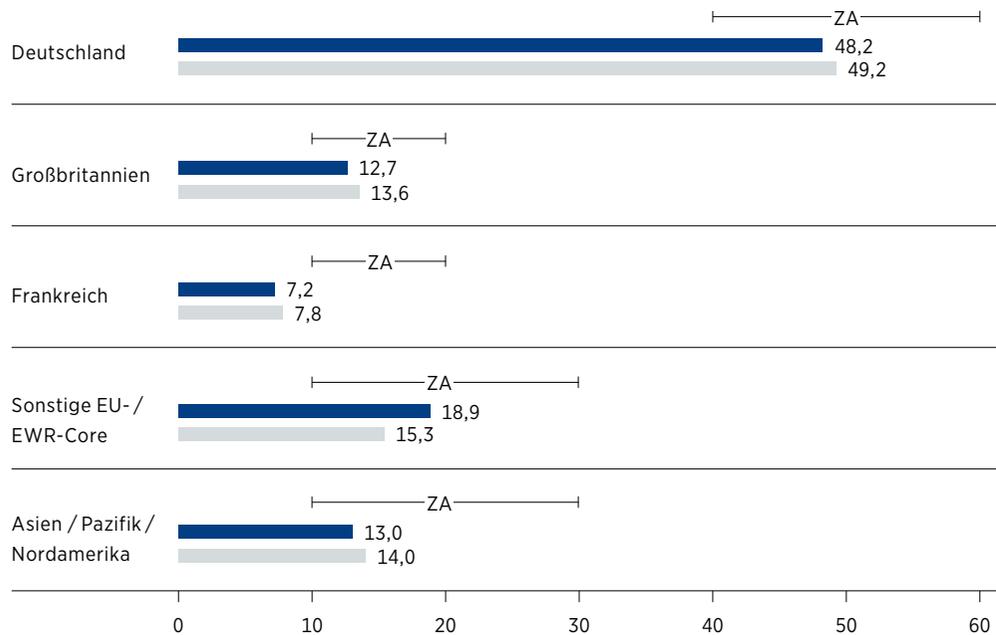
¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Aussagen zur Zielrendite sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.**



Fondsstrategie von *hausInvest* zum 31. März 2021

Anlagestrategie von *hausInvest* zum 31. März 2021

Länderallokation in %



■ Bestand nach Fertigstellung aller Projektentwicklungen

■ Bestand ohne Bauvorhaben

— ZA Ziel-Anlagespektrum

Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2021.



Immobilienmärkte

Die Konjunktur des vergangenen Jahres wurde maßgeblich durch die Entwicklungen der Corona-Pandemie bestimmt. Viele Wirtschaftsbereiche waren von den Einschränkungen im öffentlichen Leben betroffen, die infolge steigender Infektionszahlen in den jeweiligen Ländern eingeführt wurden. Während des ersten Lockdowns im März 2020 kam es zum größten wirtschaftlichen Einbruch, anschließend begann die Wirtschaft sich wieder zu erholen, der Aufschwung konnte allerdings durch weitere Infektionswellen und Lockdownphasen noch nicht richtig Fuß fassen.

Die **Eurozone** hat ein sehr bewegtes Wirtschaftsjahr hinter sich. Sie verzeichnete im zweiten Quartal 2020 mit -11,6 Prozent den größten Rückgang ihres Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Vergleich zum Vorquartal, erlebte im folgenden Jahresviertel einen starken Aufschwung von 12,5 Prozent und schloss das Winterquartal mit einem Minus von 0,7 Prozent ab. Im Gesamtjahr beträgt der Rückgang 6,6 Prozent.¹ Für das erste Quartal 2021 wurde ein Rückgang um 0,6 Prozent im Vergleich zum Vorquartal gemeldet.² Mit voranschreitender Impfkampagne und der damit einhergehenden Normalisierung des öffentlichen Lebens dürfte sich die wirtschaftliche Lage weiter verbessern. Ein von der EU-Kommission aufgelegtes Konjunkturpaket in Höhe von 750 Milliarden Euro soll dabei helfen, die Folgen der Krise abzufedern und die Wirtschaft digitaler, nachhaltiger und krisenfester zu gestalten.³ Zudem hat die Europäische Zentralbank angekündigt, ihre lockere Geldpolitik fortzuführen.⁴

In **Deutschland** ist die wirtschaftliche Leistung 2020 insgesamt um 4,9 Prozent gesunken.⁵ Auch im ersten Quartal 2021 war das BIP um 1,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal rückläufig.⁶ Mehrere Konjunkturprogramme wurden für betroffene Unternehmen und bestimmte gesellschaftliche Gruppen aufgelegt, damit die infolge der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie entstandenen wirtschaftlichen Schäden möglichst gering ausfallen. Es ist zu erwarten, dass sich die Wirtschaft durch weniger Neuinfektionen, die expansiv ausgerichtete Geld- und Finanz-

politik sowie durch die Bereitschaft, das im vergangenen Jahr privat angesparte Geld zumindest in Teilen für den Konsum zu nutzen, ab dem zweiten Quartal 2021 wieder spürbar erholen wird.⁷

Italien, das früh vom Corona-Virus getroffen wurde, verzeichnete für 2020 einen Wirtschaftseinbruch von 8,9 Prozent.⁸ Für dieses Jahr prognostiziert die italienische Notenbank ein Wachstum von 3,5 Prozent, das insbesondere in der zweiten Jahreshälfte aufgrund greifender Wirtschaftshilfen sowie besserer Aussichten in Bezug auf die Pandemie zu einem Aufschwung führt.⁹ In **Frankreich** wird durch steigende Konsumausgaben von Privathaushalten für dieses Jahr mit einem deutlichen Wirtschaftsaufschwung von 5,5 Prozent gerechnet. Im Vorjahr fiel die Wirtschaftsleistung real um 8,2 Prozent.¹⁰ **Großbritannien** verzeichnete mit -9,9 Prozent¹¹ einen der stärksten Wirtschaftsrückgänge unter den großen Volkswirtschaften, der auf hohe Einbußen im dominanten Dienstleistungssektor zurückzuführen ist.¹² In diesem Jahr dürfte die britische Wirtschaft vom hohen Tempo bei den Impfungen¹³ profitieren, das BIP könnte um 5 Prozent zulegen.¹⁴ Obwohl die EU und Großbritannien zum Ende der Brexit-Übergangsphase ein Abkommen über die gemeinsamen Handelsbeziehungen geschlossen haben, sind die wirtschaftlichen Auswirkungen noch nicht vollends absehbar. Unter anderem wird sich die Einführung von Importkontrollen auf britischer Seite noch bis 2022 hinziehen.¹⁵

Die **Vereinigten Staaten** haben unter der Biden-Administration ein 1,9 Billionen US-Dollar schweres Konjunkturpaket beschlossen, um die Folgen der Pandemie zu bekämpfen und die heimische Wirtschaft wieder anzukurbeln.¹⁶ Die US-amerikanische Notenbank Federal Reserve hat angekündigt, ihre lockere Geldpolitik bis zur vollständigen wirtschaftlichen Erholung fortzusetzen.¹⁷ Nach einem rückläufigen BIP von -3,5 Prozent¹⁸ im Jahr 2020 wird für dieses Jahr ein Wachstum von 6 Prozent angenommen.¹⁹ Teile der im vergangenen Jahr von den Verbrauchern gebildeten Rücklagen dürften für den Privatkonsum verwendet werden und die heimische

Wirtschaft stärken. Auch der rasche Fortschritt bei den Corona-Impfungen könnte die Normalisierung des Alltags beschleunigen und sich positiv auf die ökonomische Situation auswirken.²⁰

China hat sich nach einem frühen Lockdown ökonomisch wieder erholt und konnte als einzige große Volkswirtschaft im vergangenen Jahr ein Wachstum verbuchen (2,3 Prozent).²¹ Ab dem zweiten Quartal ist die chinesische Wirtschaft dank des Industriesektors und des Exports, vor allem von medizinischen und elektronischen Gütern, wieder gewachsen. Die Binnennachfrage wurde durch Investitionen in Immobilien sowie durch den öffentlichen Sektor bestimmt.²² Für 2021 strebt die chinesische Regierung ein Wachstumsziel von mehr als 6 Prozent an.²³ In **Japan** beginnt sich die Wirtschaft wieder langsam zu erholen.²⁴ Das Wirtschaftswachstum in der zweiten Jahreshälfte konnte den Einbruch im Frühjahr nicht wettmachen, sodass das BIP für 2020 um 4,9 Prozent²⁵ rückläufig war. Das Land profitiert von einer anziehenden Weltwirtschaft und einer starken Nachfrage aus China, ein Wachstum von 3,5 Prozent in diesem Jahr ist möglich.²⁶

Immobilienmärkte

Die Folgen der Corona-Pandemie beeinflussen auch die Immobiliennachfrage, wirken sich jedoch auf die jeweiligen Nutzungsarten höchst unterschiedlich aus.

Durch das eingeschränkte öffentliche Leben sind Privat- und Geschäftsreisen nur in einem sehr begrenzten Umfang möglich, was zu großen wirtschaftlichen Problemen für die Hotelbranche geführt hat. Auch der **Hotelmarkt** bleibt davon nicht unberührt. Das Transaktionsvolumen in Europa fiel mit 9,4 Milliarden Euro im vergangenen Jahr um 66 Prozent geringer aus als im außerordentlich starken Vorjahr. In Deutschland war das Volumen mit 1,95 Milliarden Euro ebenfalls stark rückläufig (-60 Prozent).²⁷ Internationale Käufer hatten mit



Immobilienmärkte

41 Prozent einen im Vergleich zum Vorjahr konstanten Marktanteil und investierten weiterhin in deutsche Hotelimmobilien.²⁸ Das Vorkrisenniveau wird laut Prognosen 2024 erreicht,²⁹ in den USA bereits 2023,³⁰ wobei sich strukturelle Veränderungen und Marktchancen abzeichnen. Während es zu einer Konsolidierung bei kleinen und familiengeführten Häusern kommen dürfte, werden Anbieter mit kosteneffizienten und digitalisierten Prozessen, die Kunden ein ganzheitliches Gästelerlebnis bieten und mit umfassenden Hygienekonzepten aufwarten können, eine größere Rolle spielen.³¹

Für den Einzelhandel war das vergangene Jahr durchwachsen. Öffnungsbeschränkungen wirkten sich vor allem für Modehändler negativ aus, der Onlinehandel und Lebensmittelhändler konnten ihre Umsätze dagegen deutlich steigern.³² Diese Entwicklung lässt sich in den verschiedenen Märkten beobachten.^{33, 34} Im Vermietungsgeschäft von deutschen **Einzelhandelsimmobilien** lag 2020 die Anzahl der Neuvertragsabschlüsse drastisch unter denen des Vorjahres (-28 Prozent).³⁵ Das Transaktionsvolumen legte im selben Zeitraum hingegen um 21 Prozent auf 12,3 Milliarden Euro ordentlich zu. Im ersten Quartal des laufenden Jahres lag der Transaktionsumfang deutlich unter dem des außerordentlich starken Vorjahresquartals, das diesjährige Volumen fiel jedoch auch geringer aus als der zehnjährige Durchschnitt. Die fortbestehenden Öffnungsbeschränkungen im Einzelhandel lassen Investoren noch zögern, sodass sich die Entwicklung der vergangenen Quartale wahrscheinlich weiter fortsetzen wird.³⁶ Im vergangenen Jahr waren vor allem Lebensmittelmärkte sowie lebensmittelgeankerte Fach- und Nahversorgungszentren begehrt, und auch 2021 dürften diese im Transaktionsgeschehen besonders gefragt sein.³⁷

Die Nachfrage nach **Büroflächen** war im vergangenen Jahr rückläufig. In den USA ist der Leerstand im Durchschnitt auf 17,1 Prozent gestiegen³⁸ und war auch in relevanten Metropolen hoch, was unter anderem auf Jobverluste sowie

Homeoffice-Regelungen zurückzuführen ist.^{39, 40, 41} Auch im Asien-Pazifik-Raum ging die Büronachfrage tendenziell zurück.⁴² Die steigende Impfquote dürfte allerdings zur Rückkehr vieler Beschäftigter an ihren Arbeitsplatz führen. In Europa stieg die Leerstandsquote für Büros ebenfalls, erhöhte sich in den meisten Städten jedoch nur leicht.⁴³ In Deutschland waren Büros gemessen am Transaktionsvolumen die stärkste Nutzungsart. Zwar lag das Transaktionsvolumen mit 26,7 Milliarden Euro deutlich unter dem Rekordjahr 2019 (40 Milliarden), gleichzeitig aber 30 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnitt – angesichts des Krisenjahrs ein guter Wert. Vor allem die Top-7-Städte waren begehrt – auf sie entfielen 80 Prozent des Investitionsvolumens.⁴⁴ Die Leerstandsquote kletterte im ersten Quartal 2021 in den Top-5-Städten leicht auf 4 Prozent. Im weiteren Jahresverlauf ist mit einer anziehenden Flächennachfrage zu rechnen.⁴⁵ Zukünftig dürften Büros flexibler werden sowie technisch hochwertig ausgestattet sein, um Remote Work und Büroarbeit zu verknüpfen. Der heimische Schreibtisch wird den Büroarbeitsplatz jedoch nicht verdrängen.⁴⁶

Der deutsche **Wohnungsmarkt** trotz der Krise, und die Kaufpreise haben weiter zugelegt. Mit 21,7 Milliarden Euro lag das Transaktionsvolumen 2020 auf einem Fünfjahreshoch,⁴⁷ im ersten Quartal dieses Jahres bei ebenfalls beachtlichen 5,7 Milliarden Euro. Wohnimmobilien gewinnen aufgrund der selbst während der Pandemie stabilen Mieterträge sowie positiven demografischen Aussichten in Metropolen bei immer mehr Investoren an Bedeutung. Ein Nachfrageschub lässt sich auch für Objekte an den Metropolrändern beobachten.⁴⁸ Die Durchschnittsmieten in den großen Städten stagnieren auf hohem Niveau bzw. steigen weniger stark als in den zurückliegenden Jahren, dafür richtet sich der Fokus stärker auf den Mietwohnungsbau in Umlandgemeinden.⁴⁹

Berlins Markt für Büroimmobilien blieb angesichts der konjunkturellen Lage recht stabil. Zwar fiel das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr um ein Viertel geringer aus, dafür änderte sich die Leerstandsquote nur leicht auf 2,8 Prozent. Trotz mehr verfügbaren Flächen konnten höhere Spitzenmieten und eine Steigerung von 6 Prozent bei den Durchschnittsmieten erzielt werden.⁵⁰

Die Nachfrage nach Büroflächen in **London** ging seit Anfang 2020 spürbar zurück, Neuvermietungen blieben flächenmäßig deutlich unter dem Zehnjahresschnitt. Der Flächenleerstand erhöhte sich auf 8,8 Prozent.⁵¹ Die Beschäftigungsquote könnte im zweiten Halbjahr 2022 wieder ihr Vorkrisenniveau erreichen und sich auf die Büronachfrage positiv auswirken.⁵² Einen Unsicherheitsfaktor bilden die noch nicht vollständig absehbaren wirtschaftlichen Folgen des Brexits, etwa ob der Finanzsektor weiterhin London als Hauptstandort beibehält oder seine Aktivitäten stärker in die EU verlagert.⁵³

In **Paris** wurde im vergangenen Jahr 45 Prozent weniger Fläche neu vermietet als 2019. Der Leerstand notierte bei moderaten 6,8 Prozent. Auf die Spitzenmieten hat sich die Krise bisher nicht ausgewirkt, deren Entwicklung ist weiter positiv.⁵⁴

New York verzeichnet ebenfalls einen Rückgang bei vermieteten Büroflächen. Als Folge der Corona-Pandemie erhöhte sich der Flächenleerstand auf 12 Prozent, bei leicht sinkenden Mieten. Eine Verbesserung der Situation könnte schon Mitte dieses Jahres aufgrund steigender Impffzahlen eintreten.⁵⁵

In **Tokio** ist der Büroleerstand, der 2019 seinen Tiefstand erreichte, minimal gestiegen. Es wird angenommen, dass die Leerstandsquote bis 2023 weiter zunimmt, dabei ein Niveau von 4 Prozent jedoch nicht überschreitet. Die Büro-



Immobilienmärkte

mieten werden in den kommenden drei Jahren wahrscheinlich leicht unter dem Niveau von 2019 liegen.⁵⁶

Ausblick

Die meisten Nutzungsarten sind bislang relativ gut durch die Krise gekommen und auch die Hotellerie dürfte bald wieder das Vorkrisenniveau erreichen. Dennoch könnten die Auswirkungen der Pandemie positive strukturelle Veränderungen in der Immobilienbranche verstärken, da die Anforderungen an die Gebäudenutzung infolge kleinerer Bewegungsräume, erforderlicher Hygienemaßnahmen, eingeschränkter Ladenöffnungszeiten sowie verstärktem Homeoffice gestiegen sind. Indem die Immobilienbranche die Trends in den jeweiligen Nutzungsarten berücksichtigt und ihr Angebot an die neuen Lebensgewohnheiten anpasst, kann sie zusätzliche Nachfrage generieren. Büroinfrastruktur, die hybrides Arbeiten begünstigt, Einzelhandelskonzepte, die die Verschmelzung von stationärem und Onlinehandel berücksichtigen,⁵⁷ sowie Hotels, die mit digitalen Services ein ganzheitliches Gästelerlebnis ermöglichen,⁵⁸ sind zukünftig besser am Markt aufgestellt. Zudem werden ESG-Themen die Immobilienbranche stärker prägen.⁵⁹

¹ Eurostat: euroindicators 30 / 2021 Stand: 09.03.2021.

² Eurostat: euroindicators 53 / 2021 Stand: 30.04.2021.

³ EU-Kommission: Europäischer Aufbauplan. Abrufbar unter: https://ec.europa.eu/info/strategy/recovery-plan-europe_de#relatedlinks; abgerufen am 25.03.2021.

⁴ European Central Bank Economic Bulletin Issue 1 / 2021 S.4 f. Stand: 04.02.2021 (01 / 2021).

⁵ Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt). Stand: 24.02.2021. Destatis.

⁶ Statistisches Bundesamt: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/04/PD21_211_811.html; Stand: 05.05.2021.

⁷ Commerzbank Economic and Market Monitor März 2021. S. 20; Stand: 12.03.2021.

⁸ Banca d'Italia: The Italian economy in brief 3 / 2021. S. 2; https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/economia-italiana-in-breve/2021/EIB_10_March_2021_eng.pdf?language_id=1; abgerufen am: 25.03.2021.

⁹ Banca d'Italia: Economic Bulletin No. 1 / 2021 S. 1; https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/proiezioni-macroeconomiche/2021/en-estratto-boleco-1-2021.pdf?language_id=1; abgerufen am 30.03.2021.

¹⁰ Banque de France: Macroeconomic Projections France – March 2021 (16.03.2021); https://publications.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/macro-economic-projections-march_2021_en.pdf; abgerufen am 06.04.2021.

¹¹ UK Office for National Statistics: GDP quarterly national accounts, UK October to December 2020. S. 2.

¹² BBC: UK economy suffered record annual slump in 2020. 12.02.2021. <https://www.bbc.com/news/business-56037123>; abgerufen am 12.04.2021.

¹³ BBC: COVID vaccine: How many people in the UK have been vaccinated so far?; <https://www.bbc.com/news/health-55274833>; abgerufen am 07.04.2021.

¹⁴ Commerzbank Economic and Market Monitor März 2021. S. 64; Stand: 12.03.2021.

¹⁵ UK Cabinet Office: Press release: Government focuses on recovery from Covid with new timeline for border control processes on import of goods. 11.03.2021. <https://www.gov.uk/government/news/government-focuses-on-recovery-from-covid-with-new-timeline-for-border-control-processes-on-import-of-goods>; abgerufen am 12.04.2021.

¹⁶ Commerzbank Economic and Market Monitor März 2021. S. 4; Stand: 12.03.2021.

¹⁷ Federal Reserve Monetary Policy Report February 2021. S. 1; Stand: 19.02.2021.

¹⁸ US Bureau of Economic Analysis: Gross Domestic Product (Third Estimate), Corporate Profits, and GDP by Industry, Fourth Quarter and Year 2020. Stand: 25.03.2021; <https://www.bea.gov/news/2021/gross-domestic-product-third-estimate-gdp-industry-and-corporate-profits-4th-quarter-and>; abgerufen am 06.04.2021.

¹⁹ Commerzbank Economic and Market Monitor März 2021. S. 5; Stand: 12.03.2021.

²⁰ Commerzbank Economic and Market Monitor März 2021. S. 5; Stand: 12.03.2021.

²¹ Commerzbank Economic and Market Monitor Februar 2021. S. 9; Stand 17.02.2021.

²² World Bank: China Economic Update December 2020. S. 14 ff.; <http://documents1.worldbank.org/curated/en/297421610599411896/pdf/From-Recovery-to-Rebalancing-China-s-Economy-in-2021.pdf>; abgerufen am: 07.04.2021.

²³ Commerzbank Economic and Market Monitor März 2021. S. 9; Stand: 12.03.2021.

²⁴ Commerzbank Economic and Market Monitor März 2021. S. 25; Stand: 12.03.2021.

²⁵ Commerzbank Economic and Market Monitor März 2021. S. 64; Stand: 12.03.2021.

²⁶ Commerzbank Economic and Market Monitor März 2021. S. 25; Stand: 12.03.2021.

²⁷ CBRE: Hotels pan EMEA Market Update March 2021; S. 3.

²⁸ Colliers: Deutschland Hotelinvestment Marktbericht 2020 / 2021; S. 3.

²⁹ CBRE: Hotels pan EMEA Market Update March 2021; S. 2.

³⁰ CBRE: U.S. Real Estate Market Outlook 2021; S. 30 f.

³¹ CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021; S. 21.

³² Handelsverband Deutschland: Einzelhandel erlebt 2020 Jahr der Extreme: Coronakrise bringt viele Händler an den Rand der Insolvenz. Stand: 01.02.2021; <https://einzelhandel.de/presse/aktuellmeldungen/13150-einzelhandel-erlebt-2020-jahr-der-extreme-coronakrise-bringt-viele-haendler-an-den-rand-der-insolvenz>; abgerufen am 12.04.2021.

³³ JLL UK Retail Review Outlook 2021; S. 2 – 8.

³⁴ JLL US Retail Outlook Q4 2021; S. 8.

³⁵ JLL: Einzelhandelsmarktüberblick Deutschland Q4 2020.

³⁶ CBRE: Pressemitteilung Einzelhandelsinvestmentmarkt startet verhalten. 09.04.2021.

³⁷ CBRE Marketview Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2020; S. 1 – 4.

³⁸ JLL: United States Office Outlook – Q4 2020. Stand: 20.01.2021;

<https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/office-market-statistics-trends>; abgerufen am 12.04.2021.

³⁹ JLL: Office Insight Washington D.C. Q4 2020; S. 1.

⁴⁰ JLL: Office Insight New York. Q4 2020; S. 1.

⁴¹ JLL: Office Insight San Francisco. Q4 2020; S. 1.

⁴² SAVILLS: Investment Quarterly Asia Pacific – Q4 2020.

⁴³ SAVILLS: Spotlight European offices outlook February 2021; S. 4.

⁴⁴ CBRE: Deutschland Büroinvestmentmarkt Q4 2020; S. 1 – 3.

⁴⁵ CBRE Pressemitteilung: Erholungstendenzen der Top-5-Bürovermietungsmärkte zeichnen sich ab; 09.04.2021.

⁴⁶ CBRE: Real Estate Market Outlook Deutschland 2021; S. 11.

⁴⁷ JLL: Wohnungsmarktüberblick H2 2020; S. 2.

⁴⁸ CBRE Pressemitteilung: Wohninvestmentmarkt mit starkem Auftaktquartal; Stand: 08.04.2021.

⁴⁹ CBRE: Real Estate Market Outlook Deutschland 2021; S. 11.

⁵⁰ JLL: Office Market Profile Berlin Q4 2020; S. 2.

⁵¹ CBRE: Central London Office Marketview; Februar 2021; S. 1 – 2.

⁵² CBRE: UK Real Estate Market Outlook 2021. First Edition December 2020; S. 11.

⁵³ CBRE: What does the Brexit deal mean for UK Real Estate?; S. 3.

⁵⁴ JLL: The office market in the Greater Paris Region Q4 2020; S. 3.

⁵⁵ JLL: New York Office Insight Q5 2020; S. 1.

⁵⁶ CBRE: Asia Pacific Real Estate Market Outlook Japan; S. 10 – 11.

⁵⁷ CBRE: Germany Sector Outlook. Stand: 23.02.2021, Abgerufen 11.04.2021 <https://www.cbre.de/de-de/research/germany-sector-outlook>.

⁵⁸ CBRE: Real Estate Market Outlook Deutschland 2021; S. 21.

⁵⁹ CBRE: Real Estate Market Outlook Deutschland 2021; S. 31.

Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 16 Milliarden Euro war zum 31. März 2021 auf 153 Fondsobjekte, über 17 Länder und 56 Städte verteilt. 86,6 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Der Anlageschwerpunkt im stabilen europäischen Markt wird durch wirtschaftsstarke Regionen in den USA und Asien-Pazifik komplettiert.

52,2%

der Immobilien sind jünger als 15 Jahre

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

Modernes Portfolio

Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von *hausInvest* ist überdurchschnittlich jung und modern. Zum Stichtag waren 52,2 Prozent der Immobilien jünger als 15 Jahre.

Aufgrund der hohen Qualität der Immobilien konnten wir auch in diesem Geschäftsjahr mit Erfolg zahlreiche Mietverträge neu abschließen oder frühzeitig verlängern. Auch Objekte älteren Baujahres halten wir weiterhin für unsere Mieter attraktiv und zeitgemäß, indem diese im Bedarfsfall revitalisiert und zukunftsfähig gemacht werden.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen¹

| | | | Immobilien- verkehrswert ² in T € | Anzahl Objekte | Nutzfläche gesamt in m ² |
|----------------|--|---------------|--|-------------------|---|
| Deutschland | | 49,0% | 7.847.904 | 100 | 1.462.495 |
| Großbritannien | | 13,0% | 2.080.012 | 6 | 350.116 |
| USA | | 11,4% | 1.828.661 | 10 | 236.143 |
| Frankreich | | 7,4% | 1.189.970 | 7 | 140.818 |
| Italien | | 4,0% | 642.875 | 5 | 147.786 |
| Finnland | | 2,0% | 324.120 | 3 | 50.108 |
| Tschechien | | 1,6% | 259.115 | 3 | 91.023 |
| Luxemburg | | 1,5% | 242.350 | 3 | 33.392 |
| Niederlande | | 1,5% | 240.593 | 2 | 47.878 |
| Belgien | | 1,4% | 228.650 | 1 | 50.772 |
| Polen | | 1,3% | 205.068 | 3 | 71.185 |
| Portugal | | 1,3% | 200.050 | 2 | 40.175 |
| Japan | | 1,2% | 190.175 | 1 | 16.830 |
| Spanien | | 0,9% | 151.300 | 1 | 39.691 |
| Österreich | | 0,8% | 129.799 | 4 | 74.331 |
| Australien | | 0,8% | 121.477 | 1 | 14.477 |
| Türkei | | 0,8% | 120.800 | 1 | 62.008 |
| Gesamt | | 100,0% | 16.002.918 | 153 | 2.929.227 |

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

Stand: 31. März 2021.

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen¹

| | | | Immobilien- verkehrswert ² in T € | Anzahl Objekte | Nutzfläche gesamt in m ² |
|---------------|--|---------------|--|-------------------|---|
| Bis 5 Jahre | | 15,5% | 2.365.708 | 20 | 286.686 |
| 5 - 10 Jahre | | 13,2% | 2.015.816 | 6 | 332.373 |
| 10 - 15 Jahre | | 23,5% | 3.578.531 | 34 | 579.556 |
| 15 - 20 Jahre | | 24,9% | 3.800.313 | 28 | 723.820 |
| Über 20 Jahre | | 22,9% | 3.483.433 | 50 | 775.295 |
| Gesamt | | 100,0% | 15.243.801 | 138 | 2.697.730 |

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.



Immobilienaktivitäten

An- und Verkäufe

Das *hausInvest*-Fondsmanagement hat bereits in den vergangenen Jahren mit umfangreichen Transaktionen die Weichen für die Zukunftsfähigkeit des Fonds gestellt. Jeder An- und Verkauf erfordert detaillierte Besichtigungen und Prüfungen der Immobilie vor Ort sowie mehrstufige Verhandlungen im persönlichen Gespräch. Im Geschäftsjahr 2020/2021 war dies aufgrund von Lockdowns und Reisebeschränkungen nur begrenzt möglich. So hat sich das Transaktionsmanagement auf ausgewählte An- und Verkäufe fokussiert, die eine besonders hohe Priorität im Rahmen der Fondsstrategie haben. Dazu zählt vor allem der zügige Ausbau des Wohnanteils im Portfolio. Mittelfristig plant *hausInvest* etwa 10 bis 30 Prozent seines Volumens von derzeit 16,6 Milliarden Euro in teilweise gefördertes Wohnen zu investieren. Darüber hinaus wurden die durch die Covid-19-Pandemie beeinflussten Marktentwicklungen sorgfältig beobachtet, um zukünftige Opportunitäten zu erkennen und nutzen zu können.

Wie gefördertes Wohnen in attraktiven Lagen aussehen kann, zeigt die Wohnanlage **Seetor Living** in Nürnberg. Sie ist Teil einer fast 20.000 Quadratmeter großen Quartiers-

entwicklung, die neben Wohnungen auch Büro- und Hotelgebäude umfasst. Die Wohnungen sind für Mieter bestimmt, die entsprechend des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Auf sechs Geschossen werden 97 Wohneinheiten mit einer Gesamtmietfläche von etwa 6.000 Quadratmetern entstehen. Baubeginn war im Januar 2021, die ersten Mieter sollen in der zweiten Jahreshälfte 2022 einziehen können. Strukturiert wurde die Transaktion als Forward-Funding. Das heißt, dass *hausInvest* zunächst das Baugrundstück erworben hat und den weiteren Kaufpreis in Raten nach Baufortschritt bezahlt.

Im März 2021 haben wir einen Kaufvertrag für eine **Wohnanlage in Jena** abgeschlossen. Es handelt sich um eine im Bau befindliche Liegenschaft als schwebendes Geschäft, der wirtschaftliche Nutzen- und Lastenübergang hat im Berichtszeitraum noch nicht stattgefunden. In Jena sollen bis 2024 in sechs Gebäuden auf einer Mietfläche von etwa 10.000 Quadratmetern 114 Wohnungen entstehen. Etwa 600 Quadratmeter sind für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Hinzu kommen 131 Pkw-Stellplätze. Das Quartier in der Naumburger Straße in Zwätzen ist über den öffentlichen Nahverkehr gut an Innenstadt, die Universität sowie

ICE- und Busbahnhof angebunden. Die Wohnungsnachfrage in der Universitäts- und Forschungsstadt übersteigt derzeit stark das Angebot. Auch dieser Erwerb wird in Form eines Forward-Fundings realisiert.

Verkauft wurde das Bürogebäude **Town Town CB 06** aus dem gleichnamigen Wiener Bürocluster. Dies bildet den erfolgreichen Abschluss einer gelungenen Repositionierung auf ein Mehrmieterkonzept, das 2018 nach dem Auszug des damaligen Alleinmieters Generali begonnen worden war. Die insgesamt 5.200 Quadratmeter konnten vor der Veräußerung nahezu vollständig an das Bundesverwaltungsgericht, die Wiener Städtische Versicherung sowie die Stadt Wien vermietet werden.



Immobilienaktivitäten

Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten

Deutschland (€)

| Objektname | Seetor Living |
|---|---------------------------|
| PLZ / Ort | 90482 Nürnberg |
| Straße | Ostendstraße 117 |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche | i.B. / W |
| Nutzfläche in m ² | 6.609 ² |
| Investitionsart | direkt |
| Gesellschaft | - |
| Adresse der Gesellschaft | - |
| Beteiligungsquote | - |
| Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in € | 30.100.000,00 |
| Kaufpreis Immobilie in € | k.A. ³ |
| Kaufpreis Beteiligung in € | - |
| Anschaffungsnebenkosten in € | 1.683.799,34 ⁴ |
| Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises | k.A. ³ |
| Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren | 10 |
| Übergang Nutzen und Lasten | 21. Dezember 2020 |
| Datum Kaufvertrag | 17. Dezember 2020 |

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Fläche laut Planung.

³ Hinsichtlich Kaufpreis wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer / Käufer vereinbart.

⁴ Anschaffungsnebenkosten laut Planung.

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten

Österreich (€)

| Objektname | Town Town CB 06 |
|---|--|
| PLZ / Ort | 1030 Wien |
| Straße | Erdbergstraße 135 / Thomas-Klestil-Platz 2 |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche | B: 100 |
| Nutzfläche in m ² | 5.203 |
| Investitionsart | indirekt |
| Gesellschaft | CR Erdberg Zwei GmbH & Co KG |
| Adresse der Gesellschaft | Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien |
| Beteiligungsquote | 99,90 % |
| Verkehrswert der Immobilie bei Verkauf in € | 19.700.000,00 |
| Verkaufspreis Immobilie in € | - |
| Verkaufspreis Beteiligung in € | k.A. ² |
| Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung in € | k.A. ² |
| Verkaufsnebenkosten in € | 599.000,00 |
| Übergang Nutzen und Lasten | 15. Dezember 2020 |
| Datum Kaufvertrag | 11. November 2020 |

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Hinsichtlich Kaufpreis wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer / Käufer vereinbart.



Immobilienaktivitäten

Bauvorhaben

Mit mehreren langfristigen Bauvorhaben setzt *hausinvest* den Fokus auf eine Mischnutzung von Büro-, Wohn- und öffentlichen Flächen, denn gerade in Ballungsräumen wird es immer wichtiger, einzelne Objekte nicht isoliert zu sehen, sondern als Teile eines komplexen Lebensraums zu begreifen. Diese Bauvorhaben liegen trotz der Corona-Pandemie weitgehend im Zeitplan.

Bereits im Mai 2020 erfolgte die Schlussabnahme des **Omniturms** in Frankfurt am Main. Auch die LEED-Platinum-Zertifizierung¹ des Gebäudes wurde pünktlich zur Abnahme vergeben. Mit 190 Höhenmetern zieht das Hybridhochhaus mitten im Frankfurter Bankenviertel gleichermaßen traditionelle Bürohochhausmieter wie auch jüngere Startup-Nutzer und anspruchsvolle Wohnraummieter an. Die Immobilie steht kurz vor der Vollvermietung, größtenteils mit langfristigen Mietverträgen. Als erstes Hochhaus aus Frankfurt schaffte es der Turm unter die fünf Finalisten des International Highrise Awards,² für den 31 Hochhäuser aus 14 Ländern nominiert waren.

Ein weiteres Highlight in der Frankfurter Skyline ist der 140 Meter hohe Wohn- und Hotelurm **One Forty West**. Er wird auf 41 Obergeschossen und einer Fläche von 52.000 Quadratmetern neben 187 Miet- und Eigentumswohnungen ein 4-Sterne-Plus-Hotel der Marke Meliá mit 430 Zimmern beherbergen. Der Innenausbau der Hoteletagen wurde bereits

fertiggestellt und an den Betreiber Meliá übergeben. Dieser plant die Eröffnung seines Hotelbereichs für den Sommer 2021. Die hochwertig ausgestatteten Wohnungen mit Größen zwischen etwa 50 und 137 Quadratmetern werden über Balkone mit Skyline- und/oder Taunusblick verfügen. Das PR- und Kommunikationskonzept des One Forty West gewann im Juni einen German Brand Award 2020.³ Außerdem ging das One Forty West als Sieger aus dem Wettbewerb um den Smart Property Award⁴ hervor, der Immobilien mit besonders ausgefeilten digitalisierten Gebäudefunktionen auszeichnet.

Die Übergabe der beiden Bürokomplexe **Workery East** in Helsinki ist wie geplant im zweiten Quartal 2020 erfolgt. Damit ist das aus insgesamt drei Bürotürmen bestehende Ensemble fertiggestellt. Es umfasst etwa 49.500 Quadratmeter Mietfläche sowie 500 Stellplätze und ist zu einem Großteil langfristig vermietet. Gelegen im Stadtteil Pasila ist es Teil von Finnlands derzeit größtem Stadtentwicklungsprojekt Tripla.⁵

¹ LEED Online-Scorecard unter <https://www.usgbc.org/projects/omniturm>.

² Informationen zum Wettbewerb unter <https://international-highrise-award.com/ihp-2020/finalisten/>.

³ Informationen unter <https://www.german-brand-award.com/preistraeger/galerie/detail/31833-klassische-immobilienkommunikation-trifft-lifestyle-das-one-forty-west-in-frankfurt.html>.

⁴ Ergebnis der Leserwahl und Begründung der Jury unter <https://www.bellevue.de/aktionen/bspa/smarter-sieger-one-forty-west.html>.

⁵ Siehe <https://www.commerzreal.com/pressemitteilungen/pressemeldung/commerzreal-erwirbt-buerohochhaus-komplex-in-helsinki-fuer-hausinvest-1/>.



Immobilienaktivitäten

Bauvorhaben im Überblick

| Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2020 / 2021 | Nutzung ¹ | Nutzfläche in m ² | Fertigstellung |
|--|----------------------|------------------------------|-----------------|
| Im Berichtszeitraum fertiggestellte Liegenschaften im Bestand | | | |
| Deutschland | | | |
| Frankfurt, Omniturm ² | B, W | 54.335 | 2. Quartal 2020 |
| Frankfurt, the niu Coin | H | 4.151 | 1. Quartal 2020 |
| Frankfurt, Melia Frankfurt City ² | H | 23.799 | 2. Quartal 2021 |
| Frankfurt, One Forty West Wohnen ² | W | 8.774 | 3. Quartal 2020 |
| Frankfurt, One Forty West Wohnen ² | W | 7.647 | 3. Quartal 2020 |
| Finnland | | | |
| Helsinki, Workery East Feskari ² | B | 14.395 | 2. Quartal 2020 |
| Helsinki, Workery East Stoge ² | B | 14.302 | 2. Quartal 2020 |
| Italien | | | |
| Segrate, Le Quattro Porte | B | 35.711 | 4. Quartal 2020 |

| Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2020 / 2021 | Nutzung ¹ | Nutzfläche in m ² geplant | Fertigstellung (voraussichtl.) |
|---|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand | | | |
| Deutschland | | | |
| Hamburg, Gerhof | i.B. / E, B | 10.231 | 4. Quartal 2021 |
| Wiesbaden, IntercityHotel | i.B. / H | 7.916 | 3. Quartal 2021 |
| Dresden, Königshöfe ² | i.B. / W | 15.477 | 2. Quartal 2022 |
| Köln, Untersachsenhausen | i.B. / B | 5.500 | 2. Quartal 2021 |
| Nürnberg, Seetor Living | i.B. / W | 6.609 | 3. Quartal 2022 |
| Mülheim, Forum City Mülheim | i.B. / E | 49.738 | 4. Quartal 2023 |
| Niederlande | | | |
| Amsterdam, 2 Amsterdam ² | i.B. / B, H | 35.855 | 4. Quartal 2021 |
| Österreich | | | |
| Wien, DC Tower 2 | i.B. / B, W | 51.896 | 4. Quartal 2023 |
| Wien, Donau City Str. 3 | i.B. / S | - | - |
| Polen | | | |
| Warschau, Widok Towers | i.B. / B, E | 33.283 | 2. Quartal 2021 |
| Tschechische Republik | | | |
| Prag, VIA UNA ² | i.B. / B, E | 14.990 | 3. Quartal 2022 |
| Im Bau befindliche Liegenschaften als schwebende Geschäfte | | | |
| Deutschland | | | |
| Darmstadt, Haardring ² | i.B. / W | 15.600 | 3. Quartal 2021 |
| München, Nockherberg ² | i.B. / W | 9.479 | 2. Quartal 2022 |
| München, Diamaltpark ² | i.B. / W | 10.555 | 2. Quartal 2021 |
| Frankfurt, Terra | i.B. / H | 8.938 | 1. Quartal 2024 |
| Jena, QB Jena | i.B. / E, W | 10.054 | 2. Quartal 2024 |
| Spanien | | | |
| Barcelona, Almoqavers 154 | i.B. / B | 9.311 | 1. Quartal 2022 |
| Barcelona, Badojiz 97 | i.B. / B | 13.894 | 1. Quartal 2022 |

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.

Stand: 31. März 2021.



Immobilienaktivitäten

Vermietungsmanagement

Erfolgreiche Vermietungen sind die Grundlage für die kontinuierliche Wertschöpfung von *hausInvest*. Ausschlaggebend dafür sind die hohe Standortqualität, die langfristige Ausrichtung auf Nutzungskonzepte, die auf die zukünftigen Entwicklungen in den einzelnen Branchen abgestimmt sind, und die Flexibilität bei der Flächengestaltung. Hinzu kommt gerade in schwierigen Zeiten das vertrauensvolle und auf langfristige Perspektiven angelegte Miteinander mit den Mietern. So konnten im Geschäftsjahr 2020/2021 rund 358.000 Quadratmeter Mietfläche vermietet werden – das sind 209.000 mehr als im Geschäftsjahr 2019/2020. Sogar während der Lockdown-Phasen wurden in hohem Umfang Mietverträge mit neuen Mietern abgeschlossen. Die Anzahl der Vermietungen lag bei 426, das sind 64 mehr als im Geschäftsjahr davor. Über die gesamte Laufzeit der Verträge hinweg werden diese Flächen Mieterträge von etwa 813 Millionen Euro generieren. Die Vermietungsquote liegt per 31. März 2021 bei 93,9 Prozent. Sie ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (95,1 Prozent) leicht gesunken, liegt aber weiterhin auf hohem Niveau.

93,9%

Vermietungsquote

Vermietungsaktivitäten

In Hamburg konnte für das Büro- und Einzelhandelsobjekt **BallinA** am Ballindamm die Edelo Optics GmbH als Mieter gewonnen werden. Hier bietet der Optiker Markenbrillen in Top-Innenstadtlage an – unter anderem eigene Brillenkollektionen in Kooperation mit Jérôme Boateng oder Dieter Bohlen. Dabei werden mit einem innovativen Verkaufskonzept die Regale und Vitrinen durch Tablets ersetzt. Zudem wurden im Bürokomples in der **Norderstraße 101** rund 20.000 Quadratmeter Bürofläche an ein Finanzdienstleistungsunternehmen vermietet. Ein wichtiges Signal für den Hotelmarkt

der Hansestadt und anderer Metropolen ist die vorzeitige Verlängerung des Pachtvertrags für das **Adina Hotel** in der Hamburger Speicherstadt im November 2020. Damit haben beide Seiten in einer gerade für Hotels schwierigen Situation ein klares Bekenntnis zum Konzept und zum Standort abgegeben. Die hohe Qualität des Hotels zeigt sich auch an den Übernachtungszahlen während der Covid-19 Pandemie, die deutlich über dem Marktdurchschnitt liegen.

In **Straubing** wurde ein weiterer wichtiger Schritt zur Repositionierung des **Theresien Centers** als Nahversorgungszentrum zurückgelegt: Zusätzlich zum bereits langfristig gesicherten REWE-Markt konnten rund 820 Quadratmeter Einzelhandelsfläche an den Nonfood-Händler TEDi GmbH vermietet werden. Das Obergeschoss des Gebäudes ist bereits vollvermietet.

In **München** gibt es mit APL Europe, einer Tochter des Investmenthauses APL Asia Pacific Land, einen neuen Mieter im Büro- und Geschäftshaus in der **Sendlinger Straße 4**. Damit ist die gesamte im Rahmen des Millennium Portfolios erworbene Mietfläche in München nun vollvermietet. Im gemischt genutzten **Gewerbepark Visio** im Münchner Westend hat der Self-Storage-Anbieter Shurgard weitere 2.000 Quadratmeter angemietet und damit seine Fläche auf rund 8.100 Quadratmeter erweitert. Der Gewerbepark befindet sich seit 2018 im *hausInvest*-Portfolio und zeichnet sich durch eine enge Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr und die gleichzeitig gute Erreichbarkeit per Pkw aus. Abgerundet wurden die Vermietungserfolge in der bayerischen Landeshauptstadt durch die Vollvermietung der **Highlight Towers**. Rund 1.900 Quadratmeter Bürofläche werden hier künftig von einem Unternehmen genutzt, das auf den Schutz datenbasierter und vernetzter Systeme gegen Cyber-Angriffe spezialisiert ist. Ausschlaggebend für den neuen Mieter war das IT-Cluster, das sich in der Landmark-Immobilie etabliert hat: Unter den weiteren Büromietern sind renommierte Unternehmen wie IBM, Fujitsu, Unify und der Coworking-Anbieter Design Offices sowie der Freistaat Bayern.

In **Berlin** konnte für die Millennium-Portfolio-Immobilie in der **Taentzienstraße 15** der Mietvertrag mit der Adidas AG frühzeitig verlängert werden. Die Mietfläche von 1.850 Quadratmeter wird renoviert und zu einem Flagship-Store umgebaut. Hierfür war ebenfalls die hohe Standortqualität ausschlaggebend: Das Gebäude befindet sich in einer Premium-Einzelhandels-Lage in direkter Nachbarschaft zum Kurfürstendamm.

Auch in **Frankfurt** wurde der Mietvertrag für eine besonders attraktive Einzelhandelsfläche bereits lange vor Vertragsende weiter gesichert: In der *hausInvest*-Immobilie **Börsenstraße** hat der Juwelier Rüschenbeck seinen Mietvertrag um weitere zehn Jahre verlängert. Das renommierte Juwelier-Fachgeschäft ist bereits seit 20 Jahren mit seinem Flagship-Store in der Börsenstraße ansässig.

In **London** wurden 1.500 Quadratmeter Bürofläche am **Paternoster Square** an die Kanzlei Gateley vermietet. Die Immobilie befindet sich seit 2001 im Portfolio und bleibt durch die Vermietung nach wie vor vollvermietet. Das Gebäude zeichnet sich durch die sehr zentrale Lage im Geschäftsdistrikt der Hauptstadt und die unmittelbare Nähe zur St. Paul's Cathedral aus. Auch in Brexit-Zeiten bleibt *hausInvest* also im wichtigen Markt Großbritannien aktiv.

Mietstruktur

Die hohe Diversifizierung im *hausInvest*-Portfolio bewährt sich gerade in Krisenzeiten. Per 31. März 2021 weist der Fonds weiterhin eine relativ gleichmäßige Verteilung der Mietvertrags-Restlaufzeiten auf. Zum Stichtag liefen 66,5 Prozent der Mietverträge länger als drei Jahre und 45,7 Prozent länger als fünf Jahre. 26,3 Prozent der Verträge laufen frühestens in zehn Jahren aus. Neben der traditionell sehr ausgewogenen Branchenverteilung sorgen auch die verstärkten Investments in Wohnimmobilien dafür, dass der Fonds breit diversifiziert und damit stabil bleibt.



Immobilienaktivitäten

Auslauf der Mietverträge

| | |
|-------------|-------|
| unbefristet | 2,8% |
| 2021 | 6,5% |
| 2022 | 10,1% |
| 2023 | 14,1% |
| 2024 | 12,1% |
| 2025 | 8,7% |
| 2026 | 6,1% |
| 2027 | 5,0% |
| 2028 | 2,1% |
| 2029 | 2,9% |
| 2030 | 3,3% |
| 2031 | 26,3% |

Stand: 31. März 2021.

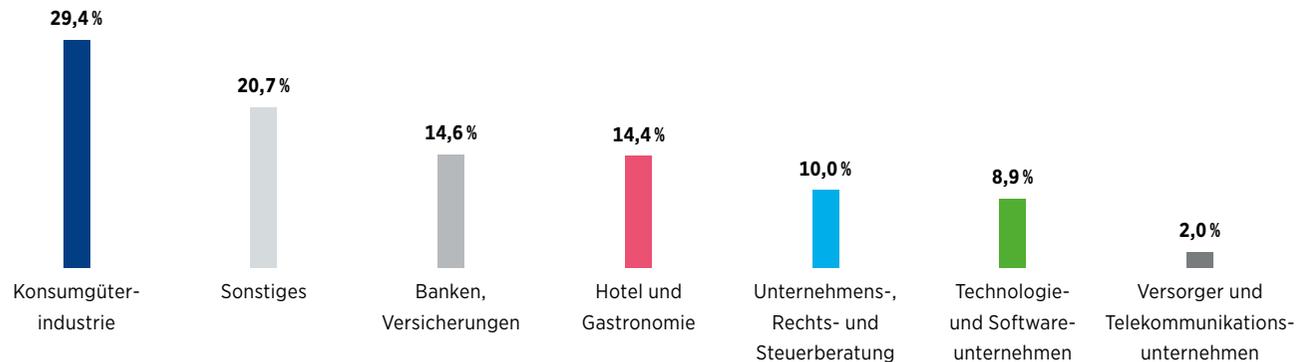
Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufzeiten länger als

| | |
|----------|-------|
| 3 Jahre | 66,5% |
| 5 Jahre | 45,7% |
| 10 Jahre | 26,3% |

Stand: 31. März 2021.

Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten¹



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

Stand: 31. März 2021.

Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2020/2021¹

| Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen) | D | GB | NL | F | A | P | I | E | LU | FI | TR | J | PL | CZ | USA | AUS | B | Gesamt | |
|---|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|--------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|------------|--------|------------------|
| I. Immobilien | | | | | | | | | | | | | | | | | | | in % |
| Bruttoertrag ² | 3,5 | 6,0 | 2,4 | 5,1 | 4,7 | 6,9 | 4,7 | 5,4 | 6,4 | 7,3 | 7,4 | 3,9 | 2,8 | 4,2 | 5,2 | 7,6 | 5,7 | | 4,5 |
| Bewirtschaftungsaufwand | -0,7 | -2,4 | -1,1 | -1,0 | -1,5 | -3,1 | -3,2 | -1,4 | -1,1 | -2,3 | -3,1 | -1,1 | -1,4 | -1,9 | -3,1 | -2,4 | -1,1 | | -1,5 |
| Nettoertrag | 2,8 | 3,6 | 1,2 | 4,1 | 3,2 | 3,8 | 1,5 | 4,0 | 5,2 | 5,0 | 4,4 | 2,8 | 1,4 | 2,2 | 2,1 | 5,2 | 4,5 | | 3,0 |
| Wertänderung ³ | 3,0 | -5,5 | -0,2 | 1,7 | 4,6 | -2,4 | -3,0 | 0,7 | 1,4 | 13,5 | -17,8 | 2,6 | 0,0 | 0,5 | 0,7 | 11,1 | 4,9 | | 1,1 |
| Immobilienergebnis | 5,8 | -1,9 | 1,1 | 5,9 | 7,8 | 1,4 | -1,5 | 4,7 | 6,6 | 18,5 | -13,4 | 5,4 | 1,3 | 2,8 | 2,8 | 16,4 | 9,4 | | 4,0 |
| Ertragsteuern | -0,2 | -0,5 | -0,2 | -0,6 | 0,0 | -0,5 | -0,3 | -0,6 | -0,9 | 0,0 | -1,4 | 0,0 | 0,0 | -0,2 | -0,1 | -0,4 | -0,9 | | -0,3 |
| latente Steuern | -0,7 | -0,1 | 0,0 | -0,2 | 0,0 | -0,2 | 0,3 | -0,2 | -0,2 | -1,6 | 3,4 | -0,4 | -0,1 | -0,1 | -0,9 | -2,2 | -0,8 | | -0,5 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 4,9 | -2,5 | 0,9 | 5,1 | 7,8 | 0,6 | -1,6 | 4,0 | 5,5 | 16,9 | -11,4 | 5,0 | 1,2 | 2,5 | 1,7 | 13,8 | 7,8 | | 3,2 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | 5,9 | -2,5 | 0,8 | 5,4 | 7,8 | 0,6 | -1,9 | 4,0 | 5,5 | 16,9 | -11,4 | 11,8 | 1,1 | 2,5 | 2,0 | 26,7 | 7,8 | | 3,7 |
| Währungsänderung | 0,0 | -0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,3 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | -1,1 | 0,3 | 0,0 | | -0,1 |
| Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital | 5,9 | -2,6 | 0,8 | 5,4 | 7,8 | 0,6 | -1,9 | 4,0 | 5,5 | 16,9 | -11,7 | 12,0 | 1,2 | 2,5 | 0,9 | 27,0 | 7,8 | | 3,5 |
| II. Liquidität⁴ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | -0,2 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2,9 |
| Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2,0 |
| Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen) ⁵ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | in Mio. € |
| Immobilien | 7.070 | 2.041 | 227 | 1.150 | 140 | 200 | 642 | 140 | 241 | 245 | 130 | 189 | 200 | 253 | 1.796 | 115 | 224 | | 15.003 |
| Kreditvolumen | 1.286 | 0 | 137 | 77 | 0 | 0 | 85 | 0 | 0 | 0 | 0 | 111 | 5 | 0 | 495 | 58 | 0 | | 2.254 |
| Liquidität | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2.765 |
| Fondsvolumen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 15.514 |

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Enthält Covid-19-bedingte Abschreibungen auf Mietforderungen bzw. Wertberichtigungen.

³ Inkl. Verkaufsgewinne / -verluste.

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

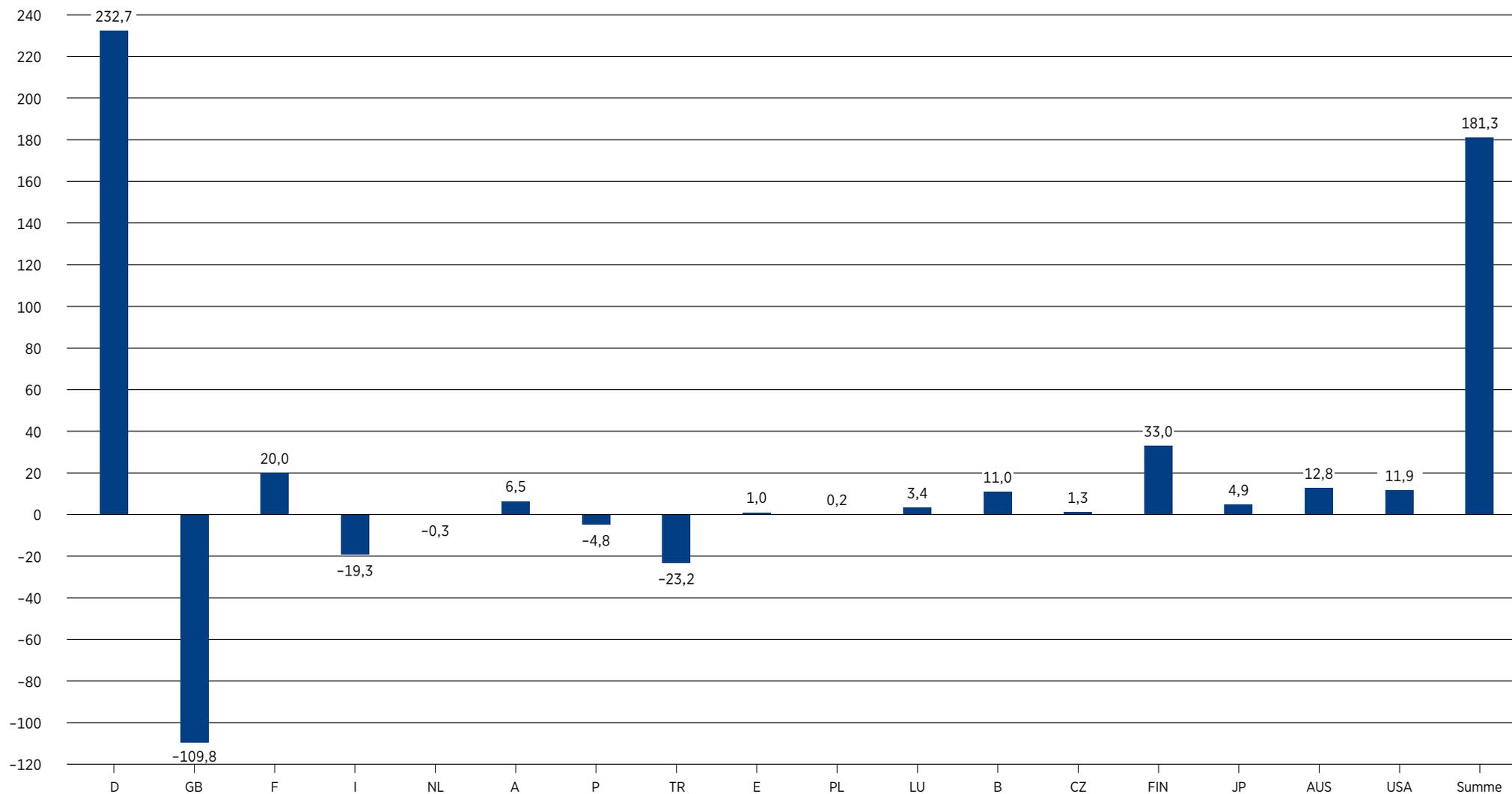
⁵ Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2020 – 31. März 2021) berechnet.



Renditen und Bewertung

Wertänderungen im Berichtszeitraum (je Land)

in Mio. €



Stand: 31. März 2021.

Die detaillierte Zusammensetzung der Werte ist auf Seite 123 f. dargestellt.



Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement beinhaltet die Steuerung von Mittelbewegungen sowie die Anlage der Überschussliquidität. *hausInvest* hält grundsätzlich einen über die Mindestliquidität von 5 Prozent hinausgehenden strategischen Anteil im Bereich von 10 bis 15 Prozent des Fondsvermögens an liquiden Mitteln vor. Dies dient zur Deckung des Kapitalbedarfs, der Bedienung von Anteilscheinrücknahmen und zur Ausnutzung günstiger Investitionsmöglichkeiten.

Strategie

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

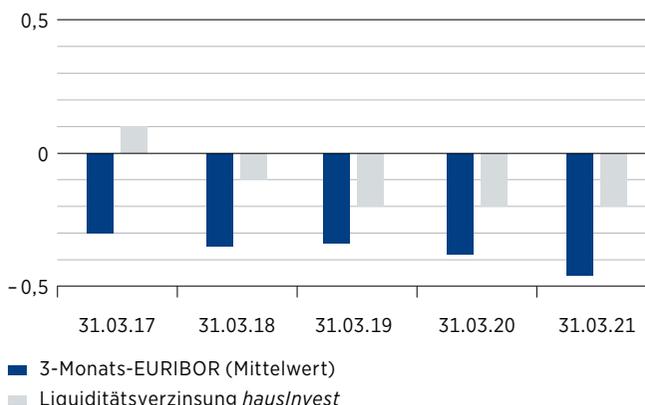
Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote des *hausInvest* 18,18 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Zusammensetzung der Fondsliquidität

| | Mio. € | in % des Fondsvermögens |
|--|------------------|-------------------------|
| Tagesgeld | 13,72 | 0,08 |
| Termingeld | 1.813,90 | 10,92 |
| Laufende Konten | 862,94 | 5,19 |
| Ausschüttungskonten | 0,50 | 0,00 |
| Fondsliquidität | 2.691,06 | 16,19 |
| Liquidität in Beteiligungsgesellschaften | 330,75 | 1,99 |
| Bruttoliquidität | 3.021,81 | 18,18 |
| Fondsvermögen | 16.617,28 | |

Stand: 31. März 2021.

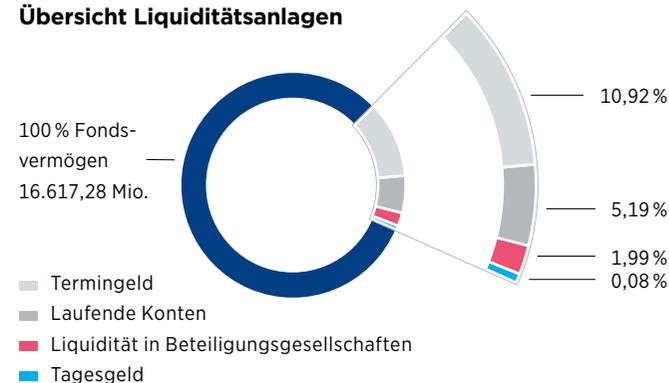
Vergleich Liquiditätsverzinsung *hausInvest* mit 3-Monats-EURIBOR Index¹ (31. März 2017 – 31. März 2021)



Quelle: Bloomberg, Commerz Real AG.

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

Übersicht Liquiditätsanlagen



Stand: 31. März 2021.

Währungsmanagement

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

Strategie

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

Fremdwährungspositionen werden zum Großteil durch den Einsatz von Devisentermingeschäften abgesichert. Dabei wird hier das Kontrahentenausfallrisiko durch die Auswahl mehrerer Vertragspartner, deren Bonität regelmäßig geprüft wird, verringert. Zudem werden teilweise Absicherungen durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungen in der jeweiligen Landeswährung vorgenommen. Somit wirken sich Wechselkursveränderungen aufgrund der Absicherung nur geringfügig aus. Die offenen Fremdwährungspositionen werden fortlaufend überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 3.994,13 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,65 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 0,35 Prozent des Fondsvermögens.

99,65%

gesicherte Fremdwährungspositionen
per 31. März 2021

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

| Land | Währung | Nettovermögen in Mio. | Devisentermin- geschäfte in Mio. | Ungesicherte Position | | |
|----------------|---------|--------------------------|--|-----------------------|-----------|----------------------------|
| | | | | in Mio. | in Mio. € | in % des Fondsvermögens |
| Australien | AUD | 105 | 91 | 14 | 9 | 0,05 |
| Kanada | CAD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| Tschechien | CZK | 459 | 0 | 459 | 18 | 0,11 |
| Großbritannien | GBP | 1.742 | 1.738 | 4 | 5 | 0,03 |
| Japan | JPY | 13.336 | 12.550 | 786 | 6 | 0,04 |
| Polen | PLN | 12 | 0 | 12 | 3 | 0,02 |
| Schweden | SEK | 1.022 | 1.000 | 22 | 2 | 0,01 |
| Singapur | SGD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| Türkei | TRY | 22 | 0 | 22 | 2 | 0,01 |
| USA | USD | 1.608 | 1.592 | 15 | 13 | 0,08 |

Stand: 31. März 2021.

Während des Berichtszeitraumes mit der Commerzbank AG abgeschlossene Währungssicherungsgeschäfte in €

| Devisenterminkontrakte | Gesamtvolumen (Verkauf gegen €) | Anzahl Geschäfte (Verkauf gegen €) | Gesamtvolumen (Kauf gegen €) | Anzahl Geschäfte (Kauf gegen €) |
|------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| AUD | 152.000.000,00 | 4 | 0,00 | 0 |
| PLN | 0,00 | 0 | 1.500.000,00 | 1 |
| GBP | 1.352.000.000,00 | 47 | 0,00 | 0 |
| JPY | 1.850.000.000,00 | 1 | 0,00 | 0 |
| SEK | 500.000.000,00 | 2 | 0,00 | 0 |
| USD | 4.762.500.000,00 | 103 | 0,00 | 0 |

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 31,08 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.

Finanzierungsmanagement

16,9%

Fremdfinanzierungsquote
per 31. März 2021

Bei einem Gesamtkreditvolumen von 2.704,15 Millionen Euro, verteilt auf insgesamt 30 Kredite, weist *hausInvest* zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 16,9 Prozent - bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilen - auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften bei Banken oder anderen Fremdkapitalgebern aufgenommenen Kredite beträgt 1.138,85 Millionen Euro. Für diese Kredite an Beteiligungen haftet *hausInvest* in Höhe von 899,35 Millionen Euro aufgrund von Kreditaufträgen gemäß § 778 BGB. 75,1 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 24,9 Prozent in Fremdwährung.

Übersicht Kredite - Kreditvolumen nach Ländern

| | Kreditvolumen in T € | Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilen in diesem Land in % | Ø-Zinssatz in % |
|---------------|-------------------------|---|--------------------|
| Deutschland | 1.775.497 | 22,6 | 0,5 |
| USA | 504.003 | 27,6 | 1,2 |
| Frankreich | 125.000 | 10,5 | 0,7 |
| Japan | 111.322 | 58,5 | 0,4 |
| Italien | 85.000 | 13,2 | 0,9 |
| Australien | 57.927 | 47,7 | 0,7 |
| Niederlande | 45.400 | 18,9 | 0,4 |
| Gesamt | 2.704.149 | 16,9 | 0,7 |

Stand: 31. März 2021.

Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

in % des Kreditvolumens

| | Unter 1 Jahr | 1 - 2 Jahre | 2 - 5 Jahre | 5 - 10 Jahre | Über 10 Jahre |
|---------------|--------------|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Deutschland | 46,3 | 5,5 | 7,0 | 3,2 | 3,7 |
| USA | 18,6 | - | - | - | - |
| Frankreich | - | - | 4,6 | - | - |
| Japan | 4,1 | - | - | - | - |
| Italien | 3,2 | - | - | - | - |
| Australien | 2,1 | - | - | - | - |
| Niederlande | - | 1,7 | - | - | - |
| Gesamt | 74,3 | 7,2 | 11,6 | 3,2 | 3,7 |



Risikobericht

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

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

1. Risikostrategie

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

2. Risikomanagementprozess

Der Risikomanagementprozess besteht aus den einzelnen Phasen **Risikoidentifikation, Risikoanalyse und -bewertung, Risikosteuerung und -bewältigung, -überwachung, -kommunikation und -dokumentation**.

Zur **Risikoidentifikation** wurde zunächst ein umfassendes Risikoinventar erstellt, welches regelmäßig überprüft und ergänzt wird.

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

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

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

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

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

3. Wesentliche Risiken des Sondervermögens sowie deren Steuerung und Überwachung

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

Adressenausfallrisiko

Für die Anteilseigner des Publikums-AIF können Ausfälle von Vertragspartnern (Mieter, Kontraktpartner bei Geldmarkt- und Derivategeschäften, Projektentwickler) teil-

weise erhebliche Abschlüsse bezüglich der Anteilpreise bedeuten. Wechselwirkungen mit Reputations- und Geschäftsrisiken sind unter gewissen Umständen vorhanden. Das Mieterausfallrisiko wird mit den üblichen Methoden (Kautionsleistungen, Mietbürgschaften etc.) gesteuert, wohingegen eine gezielte Streuung auf mehrere Partner bei Geldmarkt- und Devisengeschäften sowie Projektentwicklungen das Risiko diversifiziert. Jedoch zeigt die Covid-19-Pandemie, dass beim Mieterausfallrisiko die üblichen Methoden nicht zielführend eingesetzt werden können, sondern mit zeitlich begrenzten Mietstundungsvereinbarungen ergänzt werden müssen. Daneben werden unverändert alle Mietforderungen regelmäßig auf Werthaltigkeit überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt oder direkt abgeschrieben. Sollte sich die aktuell positive Entwicklung der Covid-19-Pandemie, insbesondere die steigende Impfquote fortsetzen, ist die Lage, auch unter Berücksichtigung der bereits getroffenen Risikovorsorgen, weiterhin managebar.

Marktpreisrisiko

Zinsänderungsrisiko

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

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

Die Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt durch das Produktmanagement, welches das Zinsänderungsrisiko ebenfalls qualitativ im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung



Risikobericht

bewertet und durch die Verteilung der Gelder auf unterschiedliche Institute und unterschiedliche Laufzeiten steuert. Des Weiteren wird für jedes gehandelte Geschäft eine Markt-gerechtigkeitsprüfung durchgeführt.

Währungskursänderungsrisiko

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

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

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

Kursänderungsrisiko (Wertpapiere, Aktien, Derivate etc.)

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

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

Objektwertänderungsrisiko

Originäres Objektwertrisiko

Die Anteilseigner des Publikums-AIF sind durch Objektwertänderungsrisiken in besonderem Maße betroffen; sie stellen die wesentliche Risikoart für Investoren dar.

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

Operationelles Risiko

Generell gilt zum OpRisk, dass der AIF durch OpRisk-Fälle zwar betroffen sein kann, in der Regel aber durch die KVG schadlos gestellt wird, wodurch den Anlegern in diesen Fällen keine Nachteile entstehen.

Die Commerz Real und die Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) sind bezüglich des OpRisk-Managements in den Commerzbank-Konzern eingebunden. Hier erfolgt eine zentrale Sammlung von Schadensfällen, die Anreicherung mit externen Schadensdaten sowie die Zuweisung von entsprechendem Risikokapital und -budget. Innerhalb der Commerz Real wird das OpRisk im Wesentlichen durch Szenarioanalysen, quartalsweise Beurteilungen, Key Risk Indicators (KRI) und Business Environment Analyses (BEA) qualitativ bewertet und Gegenmaßnahmen zur Risikosteuerung werden initiiert. Bei Leistungen, welche die KVG (auch konzernintern) ausgelagert hat, werden die entsprechenden Dienstleister im Rahmen des Outsourcingcontrollings quartalsweise durch ein Scoring-Modell qualitativ bewertet.

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 Anteilserwerb massive Auswirkungen sowohl auf das Geschäftsmodell der KVG als auch auf die Attraktivität der Fonds aus Sicht der bestehenden Investoren haben.

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

Reputationsrisiko

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

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.



Risikobericht

Liquiditätsrisiko / Finanzierungsrisiko

Liquiditätsrisiko im engeren Sinne

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

Liquiditätsrisiken werden in dem AIF intensiv überwacht und gesteuert. Die Messung erfolgt insbesondere durch das Fondscontrolling, welches wöchentlich einen Liquiditätsforecast unter Einbeziehung von Mittelzu- und -abflüssen auf Anlegerseite, der Immobilienbewirtschaftung, Erwerben und Verkäufen, Kreditaufnahme und Liquiditätsanlage erstellt, auf dessen Basis durch das Fondsmanagement Maßnahmen zur Risikosteuerung erarbeitet werden. Die Liquiditätssituation des AIF wird risikoseitig auch quantitativ durch einen monatlichen Liquiditätsstresstest überwacht.

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

Refinanzierungsrisiko

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

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

Nachhaltigkeitsrisiko

Als Nachhaltigkeitsrisiken werden Ereignisse oder Bedingungen im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung bezeichnet, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert des Immobilien-Sondervermögens haben könnte.

Nachhaltigkeitsrisiken sind dabei keine eigene Risikoart, sondern fungieren als Faktoren bekannter Risiken, in dem sie auf diese einwirken und zu deren Wesentlichkeit beitragen können. Von den in den Risikohinweisen oder an anderer Stelle im Verkaufsprospekt beschriebenen Risiken betrifft dies beispielsweise die dort genannten Marktrisiken, Kursänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Kontrahentenrisiken oder operationellen Risiken. Zusätzlich sind die Gesellschaft sowie das Immobilien-Sondervermögen einem Reputationsrisiko als einer wesentlichen Ausprägung von Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt, da beispielsweise finanzielle Schäden infolge von sich negativ auf den Wert des Sondervermögens auswirkender Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen oder durch das Unterlassen ausreichender nachhaltiger Aktivitäten Vertrauensverluste bei den Anlegern und Vertragspartnern auslösen können.

Im Bereich Klima und Umwelt lassen sich die Nachhaltigkeitsrisiken dabei in physische Risiken und Transitionsrisiken unterteilen:

Physische Risiken können sich als Folgen einzelner Extremwetterereignisse (wie zum Beispiel Hitze- und Trockenperioden oder Überflutungen) und deren Folgen ergeben oder sich als langfristige Veränderung klimatischer und ökologischer Bedingungen manifestieren. Realisieren sich physische Risiken zum Beispiel durch Klimaveränderung oder Naturkatastrophen, so kann dies zu direkten Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit von Immobilien des Sondervermögens führen oder auch indirekte Wertverluste bewirken, wenn

der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird oder die Mietersuche erschwert oder unmöglich wird.

Transitionsrisiken bestehen im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft, in deren Rahmen politische Maßnahmen zu einer Verknappung oder Verteuerung fossiler Energieträger führen oder hohe Investitionskosten aufgrund der Sanierung von Gebäuden und technischen Anlagen bewirken können. Insoweit besteht die Möglichkeit, dass die Änderung von politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu erhöhten Kostenbelastungen des Sondervermögens führt und sich diese damit als das Marktrisiko einer negativen Wertentwicklung des Sondervermögens realisiert.

Physische Risiken und Transitionsrisiken können dabei in einer starken Wechselbeziehung stehen, wenn beispielsweise die Zunahme physischer Risiken eine abruptere Umstellung der Wirtschaft erforderlich machen würde. Die Nachhaltigkeitsrisiken können damit über die Einwirkung auf die in den Risikohinweisen oder an anderer Stelle dieses Dokumentes beschriebenen Risiken zu einer wesentlichen Verschlechterung des Wertes, der Liquidität, der Rentabilität oder der Reputation des Immobilien-Sondervermögens führen und sich dadurch nachteilig auf den Anteilwert und das von dem Anleger investierte Kapital auswirken, sofern die Nachhaltigkeitsrisiken nicht bereits erwartet und in den Bewertungen der Investments berücksichtigt werden können.

Pandemierisiko

Aufgrund der globalen Ausbreitung von Krankheiten, beispielsweise Covid-19 (Coronavirus), kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und des Immobilienmarktes kommen. Dies kann zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können.



Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

| | Stand 31.03.2021 | Stand 31.03.2020 | Stand 31.03.2019 | Stand 31.03.2018 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fondsvermögen in Mio.€ | 16.617 | 16.096 | 14.533 | 13.197 |
| Wert je Anteil (Rücknahmepreis je Anteil) in € | 42,77 | 42,31 | 41,81 | 41,28 |

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

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

Die realisierten Gewinne aus Immobilientransaktionen betreffen den Verkauf der Immobilien-Gesellschaft CR Erdberg Zwei GmbH & Co. KG, Wien. Die im Berichtszeitraum getätigten Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden auf Seite 22 dargestellt.

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

Die wesentlichen realisierten Gewinne und Verluste aus Währungssicherungsgeschäften betreffen im Berichtszeitraum ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte für die Absicherung der Währungen GBP und USD.

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

| in € | | | | | |
|--|-------------------|-----------------------|-------------------------------|--|-----------------------|
| Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €) | Kurswert Verkauf | Realisierte Gewinne | Ergebnis am Vorjahresstichtag | Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum | |
| AUD | 242.000.000,00 | 147.191.034,88 | 480.795,10 | 823.630,48 | -342.835,38 |
| GBP | 3.140.001.000,00 | 3.585.079.285,22 | 91.474.815,04 | 71.934.170,71 | 19.540.644,33 |
| JPY | 17.850.000.000,00 | 148.623.166,41 | 6.170.229,89 | 359.011,36 | 5.811.218,53 |
| SEK | 750.000.000,00 | 74.432.488,69 | 481.330,84 | 0,00 | 481.330,84 |
| USD | 8.940.400.000,00 | 7.797.191.487,40 | 154.791.253,02 | 9.849.357,41 | 144.941.895,61 |
| | | 253.398.423,89 | 82.966.169,96 | | 170.432.253,93 |

| Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €) | Kurswert Kauf | Realisierte Gewinne | Ergebnis am Vorjahresstichtag | Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum | |
|---------------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------------|--|---------------------|
| PLN | 1.500.000,00 | 331.173,93 | 402,05 | 0,00 | 402,05 |
| GBP | 44.000.000,00 | 48.856.952,97 | 850.770,29 | -46.071,72 | 896.842,01 |
| USD | 14.000.000,00 | 12.628.198,77 | 244.772,59 | 4.899,95 | 239.872,64 |
| | | 1.095.944,93 | -41.171,77 | | 1.137.116,70 |

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

| in € | | | | | |
|--|------------------|------------------------|-------------------------------|--|------------------------|
| Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €) | Kurswert Verkauf | Realisierte Verluste | Ergebnis am Vorjahresstichtag | Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum | |
| AUD | 401.000.000,00 | 242.717.976,09 | -5.735.212,55 | 1.379.493,99 | -7.114.706,54 |
| GBP | 2.106.000.000,00 | 2.326.144.178,30 | -64.467.264,51 | 1.493.613,01 | -65.960.877,52 |
| JPY | 3.200.000.000,00 | 26.235.451,65 | -1.296.265,35 | -512.795,73 | -783.469,62 |
| SEK | 1.500.000.000,00 | 146.999.001,92 | -1.561.071,48 | 0,00 | -1.561.071,48 |
| USD | 4.756.401.000,00 | 4.072.293.975,63 | -54.453.009,68 | 2.907.867,95 | -57.360.877,63 |
| | | -127.512.823,57 | 5.268.179,22 | | -132.781.002,79 |

| Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €) | Kurswert Kauf | Realisierte Verluste | Ergebnis am Vorjahresstichtag | Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum | |
|---------------------------------------|---------------|----------------------|-------------------------------|--|--------------------|
| GBP | 52.000.000,00 | 59.203.170,23 | -183.491,15 | 0,00 | -183.491,15 |
| | | -183.491,15 | 0,00 | | -183.491,15 |

Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

| | | in € |
|---|-----------------|--------------------------|
| I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres | | 16.095.912.135,64 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr | | -152.716.970,93 |
| a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹ | -152.159.672,91 | |
| b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ² | -557.298,02 | |
| 2. Mittelzufluss / -abfluss (netto) ³ | | 348.225.412,43 |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen | 744.205.251,84 | |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen | -395.979.839,41 | |
| 3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | | -13.561.106,36 |
| 4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴ | | -28.942.349,71 |
| a) bei Immobilien | -20.332.506,59 | |
| b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | -8.609.843,12 | |
| 5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵ | | 368.365.789,94 |
| davon nicht realisierte Gewinne des Geschäftsjahres | 529.753.703,80 | |
| davon nicht realisierte Verluste des Geschäftsjahres | -472.444.575,07 | |
| II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres | | 16.617.282.911,01 |

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Fußnoten zur Entwicklung des Sondervermögens

- Zu 1 Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag der Endausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der Verwendungsrechnung die Endausschüttung).
- Zu 2 Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilsaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilskäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihre Anteile zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilsrückgabe nicht als Mittelabfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- Zu 3 Die **Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Ausgaben** und die **Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis des Tages, multipliziert mit der Anzahl der zu diesem Datum ausgegebenen beziehungsweise zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge / Aufwendungen pro Anteil, die als Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich bezeichnet werden, enthalten.
- Zu 4 Unter der **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien beziehungsweise Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Des Weiteren werden in dieser Position die Beträge aus der Umbuchung der kumulierten Anschaffungsnebenkosten der im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen vom Kapital in das realisierte Ergebnis ausgewiesen.
- Zu 5 Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** sowie die nicht realisierten Gewinne und die nicht realisierten Verluste des Geschäftsjahres sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Vermögensübersicht zum 31. März 2021

in €

| | Insgesamt | in % des Fondsvermögens | davon in Fremdwährung |
|---|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| A. Vermögensgegenstände | | | |
| I. Immobilien | 8.087.038.469,48 | 48,67 | 1.793.376.318,87 |
| 1. Geschäftsgrundstücke | 7.633.666.318,87 | 45,94 | 1.793.376.318,87 |
| 2. Grundstücke im Zustand der Bebauung | 453.372.150,61 | 2,73 | 0,00 |
| II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 3.741.137.885,89 | 22,51 | 814.233.090,41 |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen | 3.511.914.991,90 | 21,13 | 814.233.090,41 |
| 2. Minderheitsbeteiligungen | 229.222.893,99 | 1,38 | 0,00 |
| III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben | 2.691.047.184,46 | 16,19 | 146.155.579,55 |
| 1. Bankguthaben | 2.691.047.184,46 | 16,19 | 146.155.579,55 |
| IV. Sonstige Vermögensgegenstände | 4.771.327.311,59 | 28,71 | 1.240.361.217,71 |
| 1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung | 259.670.083,34 | 1,56 | 129.388.649,15 |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | 3.897.470.073,01 | 23,45 | 1.040.793.978,01 |
| 3. Zinsansprüche | 11.978.337,80 | 0,07 | 2.590.449,15 |
| 4. Anschaffungsnebenkosten | 236.540.997,40 | 1,42 | 33.452.511,43 |
| a) bei Immobilien | 166.247.621,23 | 1,00 | 12.792.511,14 |
| b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 70.293.376,17 | 0,42 | 20.660.000,29 |
| 5. Andere | 365.667.820,04 | 2,20 | 34.135.629,97 |
| Summe Vermögensgegenstände | 19.290.550.851,42 | 116,09 | 3.994.126.206,54 |
| B. Schulden | | | |
| I. Verbindlichkeiten | 2.123.730.602,50 | 12,78 | 157.921.370,50 |
| 1. aus Krediten | 1.565.300.000,00 | 9,42 | 0,00 |
| 2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben | 83.672.774,38 | 0,50 | 795.535,83 |
| 3. aus Grundstücksbewirtschaftung | 222.830.282,16 | 1,34 | 118.811.070,62 |
| 4. aus anderen Gründen | 251.927.545,96 | 1,52 | 38.314.764,05 |
| II. Rückstellungen | 549.537.337,91 | 3,31 | 147.377.205,47 |
| Summe Schulden | 2.673.267.940,41 | 16,09 | 305.298.575,97 |
| C. Fondsvermögen | 16.617.282.911,01 | 100,00 | 3.688.827.630,57 |

Stand: 31. März 2021.

Umlaufende Anteile (Stück) 388.570.219,338
Anteilwert (EUR) 42,77

Devisenkurse per 30. März 2021 in Euro

| | | | |
|-----------------------------|---------|-------------|-----|
| Amerikanischer Dollar (USD) | 1 EUR = | 1,17355 | USD |
| Britisches Pfund (GBP) | 1 EUR = | 0,85300 | GBP |
| Kanadischer Dollar (CAD) | 1 EUR = | 1,47865 | CAD |
| Australischer Dollar (AUD) | 1 EUR = | 1,53800 | AUD |
| Japanischer Yen (JPY) | 1 EUR = | 129,35455 | JPY |
| Polnischer Zloty (PLN) | 1 EUR = | 4,66320 | PLN |
| Schwedische Krone (SEK) | 1 EUR = | 10,24425 | SEK |
| Singapur Dollar (SGD) | 1 EUR = | 1,58225 | SGD |
| Südkoreanischer Won (KRW) | 1 EUR = | 1.330,27765 | KRW |
| Tschechische Krone (CZK) | 1 EUR = | 26,10950 | CZK |
| Türkische Lira (TRY) | 1 EUR = | 9,76980 | TRY |

Vermögensaufstellung zum 31. März 2021

A. Vermögensgegenstände

in €

| I. Immobilien | Insgesamt | in % des Fondsvermögens | davon in Fremdwährung | davon Ausland |
|--|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1. Geschäftsgrundstücke | 7.633.666.318,87 | 45,94 | 1.793.376.318,87 | 4.205.571.318,87 |
| 2. Grundstücke im Zustand der Bebauung | 453.372.150,61 | 2,73 | 0,00 | 135.332.341,27 |
| Gesamt | 8.087.038.469,48 | 48,67 | 1.793.376.318,87 | 4.340.903.660,14 |

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 44–76 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

| II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | Insgesamt | in % des Fondsvermögens | davon in Fremdwährung | davon Ausland |
|--|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1. Mehrheitsbeteiligungen | 3.511.914.991,90 | 21,13 | 814.233.090,41 | 2.233.719.890,31 |
| Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien | 7.287.088.432,46 | 43,85 | 2.426.948.090,71 | 4.389.878.307,64 |
| Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Abs. 3 KAGB | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bankguthaben / Liquiditätsreserve | 295.700.896,03 | 1,78 | 95.368.747,16 | 185.883.863,71 |
| sonstige Forderungen | 455.378.558,99 | 2,74 | 89.055.612,46 | 129.717.017,53 |
| Verbindlichkeiten aus externen Krediten | -899.351.052,95 | -5,41 | -673.251.052,95 | -693.351.052,95 |
| Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen | -3.451.470.073,01 | -20,77 | -1.040.793.978,01 | -1.664.249.073,01 |
| sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen | -175.431.769,62 | -1,06 | -83.094.328,95 | -114.159.172,61 |
| 2. Minderheitsbeteiligungen | 229.222.893,99 | 1,38 | 0,00 | 102.139.507,56 |
| Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien | 628.791.000,00 | 3,78 | 0,00 | 115.075.000,00 |
| Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Abs. 3 KAGB | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bankguthaben / Liquiditätsreserve | 35.045.393,13 | 0,21 | 0,00 | 11.835.410,10 |
| sonstige Forderungen | 113.299.588,04 | 0,68 | 0,00 | 4.431.606,20 |
| Verbindlichkeiten aus externen Krediten | -239.497.500,00 | -1,44 | 0,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen | -110.000.000,00 | -0,66 | 0,00 | -26.000.000,00 |
| sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen | -198.415.587,18 | -1,19 | 0,00 | -3.202.508,74 |
| Gesamt | 3.741.137.885,89 | 22,51 | 814.233.090,41 | 2.335.859.397,87 |

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

| III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben | Insgesamt | in % des Fondsvermögens | davon in Fremdwährung | davon Ausland |
|--|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. Tagesgeldanlagen | 13.716.295,43 | 0,08 | 13.716.295,43 | 13.716.295,43 |
| 2. Termingeldanlagen | 1.813.896.644,51 | 10,92 | 1.396.644,51 | 1.396.644,51 |
| Restlaufzeit bis 3 Monate | 646.396.644,51 | 3,89 | 0,00 | 1.396.644,51 |
| Restlaufzeit 3 bis 6 Monate | 490.000.000,00 | 2,95 | 0,00 | 0,00 |
| Restlaufzeit 6 bis 9 Monate | 280.000.000,00 | 1,68 | 0,00 | 0,00 |
| Restlaufzeit 9 bis 12 Monate | 397.500.000,00 | 2,39 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Guthaben auf laufenden Konten | 862.936.092,12 | 5,19 | 131.042.639,61 | 169.632.200,11 |
| 4. Guthaben auf Ausschüttungskonten | 498.152,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gesamt | 2.691.047.184,46 | 16,19 | 146.155.579,55 | 184.745.140,05 |

Stand: 31. März 2021.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2021

| IV. Sonstige Vermögensgegenstände | Insgesamt | in % des Fondsvermögens | davon in Fremdwährung | davon Ausland |
|---|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | 259.670.083,34 | 1,56 | 129.388.649,15 | 200.142.311,28 |
| aus Mieten und Umlagen | 71.415.176,71 | 0,43 | 27.841.555,14 | 53.937.187,37 |
| aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten | 188.254.906,63 | 1,13 | 101.547.094,01 | 146.205.123,91 |
| aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen) | 3.897.470.073,01 | 23,45 | 1.040.793.978,01 | 1.690.249.073,01 |
| 3. Zinsansprüche | 11.978.337,80 | 0,07 | 2.590.449,15 | 7.393.932,05 |
| aus Tagesgeldanlagen | 11,28 | 0,00 | 11,28 | 11,28 |
| aus Termingeldanlagen | 303.611,01 | 0,00 | 13,79 | 13,79 |
| aus Gesellschafterdarlehen | 11.674.715,51 | 0,07 | 2.590.424,08 | 7.393.906,98 |
| 4. Anschaffungsnebenkosten | 236.540.997,40 | 1,42 | 33.452.511,43 | 57.978.836,47 |
| bei Immobilien | 166.247.621,23 | 1,00 | 12.792.511,14 | 20.808.031,81 |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 70.293.376,17 | 0,42 | 20.660.000,29 | 37.170.804,66 |
| 5. Andere | 365.667.820,04 | 2,20 | 34.135.630,05 | 196.578.257,87 |
| 5.1. Forderungen aus schwebenden Geschäften | 116.747.608,77 | 0,70 | 0,00 | 54.174.793,77 |
| 5.2. Forderungen an ausländische Finanzbehörden | 15.377.010,45 | 0,09 | 61.680,95 | 15.377.010,45 |
| Forderungen aus Umsatzsteuer | 14.007.331,11 | 0,08 | 0,00 | 14.007.331,11 |
| Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern | 1.369.679,34 | 0,01 | 61.680,95 | 1.369.679,34 |
| 5.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte | 3.943.136,74 | 0,02 | 0,00 | 0,00 |
| 5.4. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften | 87.960.000,00 | 0,53 | 0,00 | 0,00 |
| 5.5. Weitere sonstige Vermögensgegenstände | 141.640.064,08 | 0,85 | 34.073.949,10 | 127.026.453,65 |
| Forderungen aus Kauf / Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften | 66.658.671,40 | 0,40 | 0,00 | 66.632.071,40 |
| Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten | 33.861.878,49 | 0,20 | 28.010.204,54 | 33.105.169,75 |
| Forderungen aus aktivierten latenten Steuern | 11.488.631,19 | 0,07 | 0,00 | 11.488.631,19 |
| Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen | 5.826.882,19 | 0,04 | 1.492.860,60 | 4.480.504,98 |
| Anteile an Bewirtschaftungsgesellschaften | 5.626.145,38 | 0,03 | 351.758,50 | 5.430.482,78 |
| Forderungen aus Mittelzuflüssen | 5.527.294,21 | 0,03 | 0,00 | 0,00 |
| Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten | 3.652.908,16 | 0,02 | 3.652.908,16 | 3.652.908,16 |
| Forderungen Kostenanteile Mieter | 3.588.436,14 | 0,02 | 0,00 | 20.000,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.049.824,39 | 0,02 | 0,00 | 964.875,39 |
| Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen | 210.776,43 | 0,00 | 210.776,43 | 210.776,43 |
| Forderungen aus geleisteten Anzahlungen | 105.635,79 | 0,00 | 0,00 | 97.325,55 |
| sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | 67.035,35 | 0,00 | 0,00 | 3.971,95 |
| sonstige andere Forderungen | 1.975.944,96 | 0,01 | 355.440,87 | 939.736,07 |
| Gesamt | 4.771.327.311,59 | 28,71 | 1.240.361.217,79 | 2.152.342.410,68 |

Stand: 31. März 2021.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2021

| B. Schulden | | | | | in € |
|--|-------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|------|
| I. Verbindlichkeiten | Insgesamt | in % des Fondsvermögens | davon in Fremdwährung | davon Ausland | |
| 1. aus Krediten | 1.565.300.000,00 | 9,42 | 0,00 | 235.300.000,00 | |
| davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite | 645.000.000,00 | 3,88 | 0,00 | 85.000.000,00 | |
| davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben | 83.672.774,38 | 0,50 | 795.535,83 | 72.138.501,15 | |
| Erwerb und Bauvorhaben | 78.638.440,99 | 0,47 | 14.714,41 | 67.675.845,11 | |
| Sicherheitseinbehalte | 5.034.333,39 | 0,03 | 780.821,42 | 4.462.656,04 | |
| 3. aus Grundstücksbewirtschaftung | 222.830.282,16 | 1,34 | 118.811.070,62 | 185.182.251,22 | |
| vorausbezahlte Mieten und Umlagen | 44.302.892,00 | 0,27 | 26.727.723,93 | 40.359.115,48 | |
| Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten | 156.295.318,74 | 0,94 | 86.063.677,86 | 127.062.709,52 | |
| Kautionen | 20.840.080,42 | 0,13 | 6.015.394,27 | 17.428.994,33 | |
| Lieferungen und Leistungen | 1.391.991,00 | 0,01 | 4.274,56 | 331.431,89 | |
| 4. aus anderen Gründen | 251.927.545,96 | 1,52 | 38.314.764,13 | 82.975.502,97 | |
| 4.1. aus schwebenden Geschäften | 89.928.938,35 | 0,54 | 0,00 | 40.695.809,78 | |
| 4.2. gegenüber ausländischen Finanzbehörden | 17.622.167,05 | 0,11 | 16.948.773,74 | 17.622.167,05 | |
| aus Umsatzsteuer | 17.622.167,05 | 0,11 | 16.948.773,74 | 17.622.167,05 | |
| 4.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte | 95.668.593,76 | 0,58 | 0,00 | 0,00 | |
| 4.4. gegenüber der CRI mbH | 15.249.443,93 | 0,09 | 0,00 | 0,00 | |
| aus Fondsverwaltung | 10.798.422,95 | 0,06 | 0,00 | 0,00 | |
| aus Umsatzsteuer | 1.186.742,93 | 0,01 | 0,00 | 0,00 | |
| sonstige Verbindlichkeiten | 3.264.278,05 | 0,02 | 0,00 | 0,00 | |
| 4.5. Andere Verbindlichkeiten | 33.458.402,87 | 0,20 | 21.365.990,39 | 24.657.526,14 | |
| aus Ergebnisbeteiligung Westfield | 21.327.018,85 | 0,13 | 21.327.018,85 | 21.327.018,85 | |
| aus Mittelrückflüssen | 3.817.196,15 | 0,02 | 0,00 | 0,00 | |
| aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft | 1.689.012,50 | 0,01 | 0,00 | 1.689.012,50 | |
| aus Ertragsscheineinlösungspflicht | 494.649,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung | 489.414,04 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| aus Darlehenszinsen | 449.671,20 | 0,00 | 0,00 | 4.290,65 | |
| aus Verwahrstellengebühr | 296.813,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| sonstige andere Verbindlichkeiten | 4.894.627,63 | 0,03 | 38.971,54 | 1.637.204,14 | |
| Gesamt | 2.123.730.602,50 | 12,78 | 157.921.370,58 | 575.596.255,34 | |

Stand: 31. März 2021.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2021

| II. Rückstellungen | Insgesamt | in % des Fondsvermögens | davon in Fremdwährung | davon Ausland |
|---|-----------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. für Herstellungskosten | 13.222.984,39 | 0,08 | 9.911.232,22 | 11.634.812,73 |
| 2. für Instandhaltungskosten | 12.507.971,39 | 0,08 | 2.009.390,24 | 7.202.709,58 |
| 3. für Betriebs- und Verwaltungskosten | 50.684.933,79 | 0,31 | 28.805.405,51 | 40.590.827,70 |
| 4. für Steuern | 384.376.663,11 | 2,31 | 72.428.857,45 | 288.577.660,58 |
| Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments | 107.822.744,87 | 0,65 | 0,00 | 66.109.240,89 |
| laufende Steuern | 138.950.061,70 | 0,84 | 25.781.017,50 | 86.633.410,21 |
| CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 137.603.856,54 | 0,83 | 46.647.839,95 | 135.835.009,48 |
| 5. für Sonstiges | 88.744.785,23 | 0,53 | 34.222.320,05 | 51.253.543,95 |
| Vermarktungskosten | 28.679.989,12 | 0,17 | 26.517.287,12 | 28.310.878,26 |
| Ausbaukostenzuschüsse an Mieter | 23.416.411,85 | 0,14 | 1.659.756,39 | 4.196.569,82 |
| Abstandszahlungen an Mieter | 5.729.313,86 | 0,03 | 4.022.447,59 | 5.022.100,97 |
| Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen | 654.039,41 | 0,00 | 0,00 | 654.039,41 |
| Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 500.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Instandsetzungsrücklagen | 208.169,59 | 0,00 | 0,00 | 208.169,59 |
| Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/ Immobilien-Gesellschaften | 131.008,76 | 0,00 | 817,92 | 131.008,76 |
| andere sonstige Rückstellungen | 29.425.852,64 | 0,18 | 2.022.011,03 | 12.730.777,14 |
| Gesamt | 549.537.337,91 | 3,31 | 147.377.205,47 | 399.259.554,54 |

Stand: 31. März 2021.

Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2020 / 2021 um 521,37 Millionen Euro beziehungsweise 3,24 Prozent auf 16.617,28 Millionen Euro. Per Saldo wurden 8.171.037,060 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 348,23 Millionen Euro zu. Am 15. Juni 2020 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 in Höhe von 152,72 Millionen Euro beziehungsweise 0,40 Euro pro Anteil.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Angaben zu den Käufen und Verkäufen befinden sich auf den Seiten 21 – 22.

A. Vermögensgegenstände

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2021 75 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Käufe und Verkäufe, der Nachbewertungen der Liegenschaften durch die Bewerter, der Wertänderungen aufgrund der Baufortschritte bei den im Bau befindlichen Immobilien und der Wechselkursänderungen ist das Liegenschaftsvermögen seit dem 31. März 2020 um insgesamt 155,19 Millionen Euro beziehungsweise 1,96 Prozent auf 8.087,04 Millionen Euro gestiegen. Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 44 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 31. März 2021 über 65 als Mehrheitsbeteiligung und 32 als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 78 Liegenschaften halten. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 77 – 90 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 44 – 76 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsquote gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 KAGB beträgt 15,64 Prozent des Fondsvermögens und liegt somit über der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 Prozent. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 660,04 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate gebunden. Daneben sind 232,70 Millionen Euro für Mittel zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe, Bauvorhaben und Umstrukturierungen sowie 105,83 Millionen Euro zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel von insgesamt 237,03 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt 8,21 Prozent des Fondsvermögens.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

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

Zu Nr. 5.5 Weitere sonstige Vermögensgegenstände: Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinkäufe vom 30. und 31. März 2021.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 3,65 Millionen Euro betreffen die Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten an unseren Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London.

B. Schulden

I. Verbindlichkeiten

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

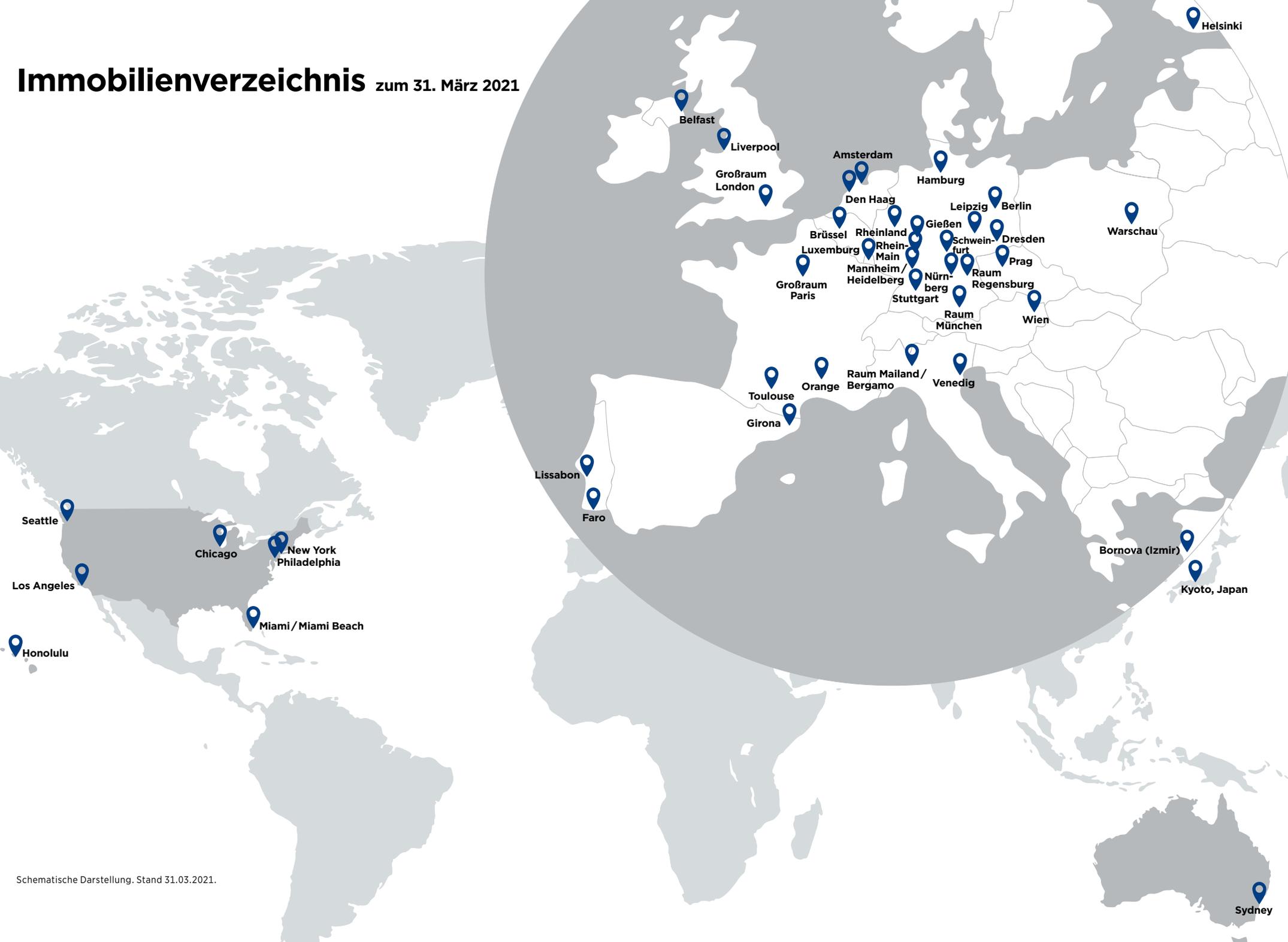
Zu Nr. 4.5 Andere Verbindlichkeiten: Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 30. und 31. März 2021.

Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne

Im Falle der Veräußerung von Immobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax – CGT). Per 31. März 2021 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Immobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|-----|--|------------------------------|--|-------------------------------------|------------------|-------------------------|
| Objektname | | Dorotheenstraße | Classicon | Aralhaus | P5 | Kö 92 a | Speditionsstraße |
| PLZ / Ort | | 10117 Berlin | 10117 Berlin | 10709 Berlin | 10785 Berlin | 40212 Düsseldorf | 40221 Düsseldorf |
| Straße | | Dorotheenstraße 33, Charlottenstraße 42 | Leipziger Platz 9 | Hohenzollerndamm 44, Eisenzahlstraße 36, Bielefelder Straße 15 | Potsdamer Platz 5, Ebertstraße 4 | Königsallee 92 a | Speditionsstraße 15 |
| Internetadresse | | - | - | - | - | - | - |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | B: 75; E: 15 | B: 70; S: 20 | B: 90 | B: 90 | B: 60; E: 30 | B: 100 |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | Bruchteileigentum | - | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 989 | 2.665 | 6.096 | 1.623 | 1.671 | 1.452 |
| Erwerbsdatum | | 06 / 2002 | 01 / 2002 | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 12 / 1993 | 11 / 2019 |
| Haltedauer in Jahren | | 18,8 | 19,2 | 1,4 | 1,4 | 27,3 | 1,4 |
| Bau-, Umbaujahr | | 2002 | 2003 | 1995 | 2003 | 1998 | 2001 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 4.832 | 11.795 | 11.655 | 15.252 | 7.102 | 6.879 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 4.832 | 9.423 | 11.655 | 15.252 | 7.102 | 6.879 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 2.372 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vermietungs- informationen | | Zeitverlag Gerd Bucerus | Deutsches Spionage Museum | Berliner Wasserbetriebe | P+P Pöllath + Partners | Regus Düsseldorf | Schumacher & Partner |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 1,0 | 0,8 | 0,0 | 0,4 | 0,1 | 64,1 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 0,9 | 16,4 | 0,0 | 53,2 | 7,2 | 3,6 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 2,7 | 8,6 | 5,4 | 2,3 | 3,4 | 1,2 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 1.303 | 3.237 | k.A. | 4.221 | 2.139 | k.A. |
| Gutachter- informationen | | 1.321 / 1.247 | 2.981 / 2.981 | 2.094 / 2.094 | 5.708 / 4.160 | 2.120 / 2.117 | 1.416 / 1.394 |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 51 / 51 | 52 / 52 | 39 / 39 | 52 / 52 | 31 / 31 | 50 / 50 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 37.440 / 36.200 | 89.900 / 93.400 | 70.000 / 69.100 | 167.300 / 165.100 | 40.850 / 41.000 | 31.300 / 31.220 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 36.820 | 91.650 | 69.550 | 166.200 | 40.925 | 31.260 |
| Mittelwert in Tausend | | direkt | direkt | direkt | indirekt | direkt | direkt |
| Investitionsart | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 50,86 | 100,00 | 100,00 |
| Beteiligungsquote in % | | 36.820 | 91.650 | 69.550 | 84.529 | 40.925 | 31.260 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | - | - | 4.379 / 8,1 | 6.725 / 8,09 | - | 2.641 / 8,5 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | - | - | 3.279 | 5.047 | - | 2.065 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | - | - | 1.101 | 1.677 | - | 577 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | - | - | 438 | 677 ⁴⁴ | - | 264 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | - | - | 3.759 | 5.765 ⁴⁴ | - | 2.267 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | - | - | 8,6 | 8,6 | - | 8,6 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 67,90 | 67,65 | - | - | - | - |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | | | | | | |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------------|---|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Objektname | | Westend Windows | B39 | Börsenstraße | OmniTurm | Gutleutstraße | Oeder Weg 151 |
| PLZ/ Ort | | 60322 Frankfurt am Main | 60325 Frankfurt am Main | 60313 Frankfurt am Main | 60311 Frankfurt am Main | 60329 Frankfurt am Main | 60318 Frankfurt am Main |
| Straße | | Bockenheimer Landstraße 33 | Bockenheimer Landstraße 39 | Börsenstraße 2 - 4, Börsenplatz 13 - 15, Rathenauplatz 14 | Große Gallusstraße 16 - 18 | Gutleutstraße 7 | Oeder Weg 151 |
| Internetadresse | | - | - | - | omniturm.de | - | - |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | B: 100 | B: 100 | E: 55; B: 45 | B: 85; W: 15 | B: 100 | B: 100 |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | - | - | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 2.063 | 1.176 | 2.182 | 2.415 ⁴ | 1.502 | 2.563 |
| Erwerbsdatum | | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 01 / 1995 | 09 / 2018 | 11 / 2019 | 11 / 2019 |
| Haltedauer in Jahren | | 1,4 | 1,4 | 26,2 | 2,5 | 1,4 | 1,4 |
| Bau-, Umbaujahr | | 2009 | 2010 | 1995 | 2020 | 1992 | 1996 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 9.044 | 6.004 | 13.536 | 54.335 | 6.583 | 5.718 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 9.044 | 6.004 | 13.536 | 46.163 | 6.583 | 5.658 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 0 | 0 | 8.172 | 0 | 60 |
| Hauptmieter | | Permira | Empira Investment Solutions GmbH | ZARA | Morgan Stanley Bank AG | Stadt Frankfurt am Main | Generali |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 8,3 | 90,0 | 0,6 | 0,0 | 1,5 | 0,0 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 2,0 | 6,8 | 9,0 | 9,2 | 0,0 | 0,0 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 6,2 | 0,2 | 6,3 | 6,4 | 1,9 | 4,6 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 2.661 | k.A. | 5.848 | 14.541 | k.A. | k.A. |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 3.914 / 3.917 | 2.381 / 2.509 | 6.231 / 6.644 | 24.720 / 24.995 | 1.372 / 1.360 | 1.145 / 1.145 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 68 / 58 | 69 / 59 | 44 / 44 | 69 / 69 | 51 / 51 | 49 / 44 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 124.600 / 121.700 | 73.200 / 72.600 | 170.300 / 172.000 | 730.600 / 725.400 | 37.700 / 38.000 | 27.700 / 27.800 |
| Mittelwert in Tausend | | 123.150 | 72.900 | 171.150 | 728.000 | 37.850 | 27.750 |
| Investitionsart | | indirekt | indirekt | direkt | indirekt | direkt | direkt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 94,90 | 100,00 | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 123.150 | 72.900 | 171.150 | 690.843 | 37.850 | 27.750 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 9.782 / 8,1 | 6.111 / 8,1 | - | 11.628 / 1,9 | 3.090 / 8,1 | 2.622 / 8,2 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 7.428 | 4.632 | - | 4.818 | 2.327 | 1.974 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 2.354 | 1.479 | - | 6.810 | 763 | 647 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 979 ⁴⁶ | 621 ⁴⁷ | - | 1.163 | 309 | 262 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 8.388 ⁴⁶ | 5.238 ⁴⁷ | - | 10.465 | 2.652 | 2.250 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 8,6 | 8,6 | - | 9,1 | 8,6 | 8,7 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | 52,59 | - | - | - |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
|---|-----|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| Objektname | | Ontano West | Schäfergasse 33 | Alstertor | BallinA | Gerhof | Johannisbollwerk |
| PLZ/Ort | | 60325 Frankfurt am Main | 60313 Frankfurt am Main | 20095 Hamburg | 20095 Hamburg | 20354 Hamburg | 20459 Hamburg |
| Straße | | Savignystraße 9 – 11, Erlenstraße 2 – 6 | Schäfergasse 33 | Alstertor 21, Hermannstraße 2 | Ballindamm, Hermannstraße 8 | Gerhofstraße 1 – 3 | Johannisbollwerk 16, Ditmar-Koel-Straße 25 |
| Internetadresse | | - | - | - | - | - | - |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | B: 90 | B: 90 | B: 100 | B: 85; E: 15 | i.B. / E, B | B: 100 |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | - | - | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 2.871 | 385 | 587 | 943 | 1.774 | 878 |
| Erwerbsdatum | | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 10 / 2003 | 11 / 2019 |
| Haltedauer in Jahren | | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 17,5 | 1,4 |
| Bau-, Umbaujahr | | 1989 | 1994 | 2007 | 2019 | 2003, 2021 | 1993 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 6.107 | 2.227 | 4.478 | 5.399 | 10.231 ⁶ | 4.792 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 5.832 | 2.227 | 4.478 | 5.399 | 9.659 | 4.792 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 275 | 0 | 0 | 0 | 572 | 0 |
| Hauptmieter | | Hessische Landesbahngesellschaft mbH | Schottener Soziale Dienste GmbH | Hogan Lovells International LLP | Hogan Lovells International LLP | i.B. | Brouwer Shipping & Chartering GmbH |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 0,7 | 15,9 | 0,1 | 13,8 | - | 1,7 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 6,8 | 41,7 | 0,0 | 0,4 | - | 33,1 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 7,0 | 1,7 | 12,3 | 3,6 | - | 2,7 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 1.257 | k.A. | k.A. | k.A. | - | 808 |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 1.567 / 1.586 | 385 / 380 | 1.077 / 1.075 | 1.629 / 1.603 | 4.259 / 4.214 | 838 / 838 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 49 / 49 | 49 / 44 | 56 / 56 | 68 / 68 | 54 / 54 | 42 / 42 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 45.800 / 45.600 | 9.600 / 9.800 | 33.300 / 33.800 | 50.100 / 49.300 | 105.900 / 104.500 | 22.200 / 22.200 |
| Mittelwert in Tausend | | 45.700 | 9.700 | 33.550 | 49.700 | 105.200 | 22.200 |
| Investitionsart | | direkt | direkt | direkt | direkt | direkt | direkt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 45.700 | 9.700 | 33.550 | 49.700 | 105.200 | 22.200 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 3.511 / 8,0 | 808 / 8,2 | 2.127 / 6,5 | 3.084 / 6,5 | - | 1.446 / 6,5 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 2.676 | 614 | 1.520 | 2.194 | - | 1.029 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 835 | 193 | 607 | 891 | - | 417 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 351 | 81 | 213 | 308 | - | 145 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 3.014 | 693 | 1.825 | 2.647 | - | 1.241 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 8,7 | 8,7 | 8,6 | 8,6 | - | 8,7 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | - | - | - | - |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |
|---|-----|---------------------------|-----------------------|---------------------|---|-----------------------------------|------------------------------------|
| Objektname | | Neuer Wall 44 | 63Grad Hamburg | Norderstraße | Raboisen | Constantinhöfe | Neue Direktion Köln |
| PLZ / Ort | | 20354 Hamburg | 20354 Hamburg | 20097 Hamburg | 20095 Hamburg | 50679 Köln | 50668 Köln |
| Straße | | Neuer Wall 44 | Neuer Wall 63 | Norderstraße 101 | Raboisen 38 - 40, Gertrudenstraße 10 | Constantinstraße, Ottoplatz 6 | Konrad-Adenauer- Ufer 3 |
| Internetadresse | | - | - | - | - | - | - |
| Immobilieninformationen* | | | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | B: 70; E: 30 | B: 55; E: 45 | B: 100 | B: 100 | B: 85; W: 10 | B: 100 |
| Art des Grundstücks | | - | Bruchteileigentum | - | - | - | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 551 | 1.054 | 12.831 | 1.220 | 5.219 | 5.161 |
| Erwerbsdatum | | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 05 / 2016 |
| Haltedauer in Jahren | | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 4,9 |
| Bau-, Umbaujahr | | 1907, 1987 | 1988, 2011 | 1993 | 1946, 1957, 1996, 2014 | 2006 | 2016 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 2.675 | 6.805 | 37.346 | 5.737 | 19.428 | 22.958 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 2.675 | 6.805 | 37.346 | 5.737 | 17.100 | 22.958 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.328 | 0 |
| Vermietungs- informationen | | | | | | | |
| Hauptmieter | | Ermenegildo Zegna GmbH | Heuking Kühn Lüer | Generali | IntReal International Real Estate | Atradius Kreditversicherung AG | European Aviation Safety Agency |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 2,1 | 1,2 | 20,0 | 0,5 | 0,8 | 0,0 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 9,3 | 30,0 | 0,0 | 3,5 | 8,5 | 0,0 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 4,8 | 3,0 | 2,0 | 6,0 | 3,9 | 14,9 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 738 | k.A. | k.A. | 916 | 4.016 | k.A. |
| Gutachter- informationen | | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 918 / 918 | 3.193 / 3.193 | 6.470 / 6.469 | 1.081 / 1.078 | 4.109 / 4.111 | 6.113 / 6.113 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 43 / 43 | 60 / 60 | 44 / 43 | 49 / 49 | 55 / 55 | 65 / 65 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 28.600 / 29.300 | 108.000 / 107.300 | 146.800 / 145.400 | 30.850 / 30.700 | 120.700 / 120.800 | 148.800 / 147.800 |
| Mittelwert in Tausend | | 28.950 | 107.650 | 146.100 | 30.775 | 120.750 | 148.300 |
| Investmentinformationen** | | | | | | | |
| Investitionsart | | direkt | indirekt | indirekt | direkt | direkt | direkt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 60,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 28.950 | 64.590 | 146.100 | 30.775 | 120.750 | 148.300 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 1.904 / 6,5 | 4.313 / 6,6 | 9.028 / 6,56 | 1.978 / 6,5 | 10.322 / 8,6 | 9.309 / 7,7 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 1.360 | 2.989 | 7.574 | 1.407 | 7.915 | 6.037 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 544 | 1.324 | 1.454 | 571 | 2.407 | 3.272 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 190 | 436 ⁴³ | 911 ⁴⁸ | 198 | 1.032 | 931 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 1.635 | 3.695 ⁴³ | 7.760 ⁴⁸ | 1.697 | 8.859 | 4.730 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 8,6 | 8,6 | 8,6 | 8,7 | 8,6 | 5,1 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | - | - | 68,74 | 47,20 |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
|---|-----|---|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Objektname | | Untersachsenhausen | Vor den Siebenburgen | Eisbach 3 | Eisbach 4 | VTW 1 | TZ |
| PLZ / Ort | | 50667 Köln | 50676 Köln | 80538 München | 80538 München | 80538 München | 80538 München |
| Straße | | Unter Sachsenhausen 29, 31, 33, Komödienstraße 44 | Vor den Siebenburgen 2, Paulstraße 3, 5, 7 | Am Eisbach 3 | Am Eisbach 4 | Am Tucherpark 1 | Am Tucherpark 12 |
| Internetadresse | | - | - | - | - | - | - |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | i.B. / B | B: 100 | B: 100 | B: 100 | B: 100 | B: 100 |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | - | - | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 1.840 | 3.960 | 5.900 | 10.076 | 9.746 | 16.000 |
| Erwerbsdatum | | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 01 / 2020 | 01 / 2020 | 01 / 2020 | 01 / 2020 |
| Haltezeit in Jahren | | 1,4 | 1,4 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2 |
| Bau-, Umbaujahr | | 2009, 2021 ⁵ | 1995, 1997 | 1971 | 1972, 2018 | 1986, 2014 | 1968, 2019 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 5.500 ⁶ | 9.824 | 5.615 | 11.910 | 10.709 | 17.522 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 3.680 | 9.824 | 5.615 | 11.910 | 10.709 | 17.522 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 1.820 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hauptmieter | | i.B. | Max-Planck-Institut | HVB Gesellschaft | HVB Gesellschaft | HVB Gesellschaft | HVB Gesellschaft |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | - | 23,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | - | 18,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | - | 8,0 | 3,2 | 3,2 | 3,2 | 3,2 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | - | 1.160 | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 1.335 ⁷ / 1.400 ⁷ | 1.731 / 1.610 | 1.320 / 1.320 | 3.132 / 3.132 | 2.968 / 2.968 | 4.583 / 4.583 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 69 / 70 | 47 / 47 | 39 / 39 | 39 / 39 | 39 / 39 | 39 / 39 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 44.800 ⁷ / 45.350 ⁷ | 40.600 / 40.000 | 45.100 / 44.700 | 102.500 / 105.200 | 104.300 / 105.300 | 138.900 / 143.400 |
| Mittelwert in Tausend | | 45.075 ⁷ | 40.300 | 44.900 | 103.850 | 104.800 | 141.150 |
| Investitionsart | | direkt | direkt | indirekt | indirekt | indirekt | indirekt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 49.322 | 40.300 | 44.900 | 103.850 | 104.800 | 141.150 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 4.193 / 10,5 | 3.529 / 8,6 | 1.969 / 5,0 | 4.659 / 4,9 | 4.104 / 4,9 | 6.163 / 4,8 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 2.647 | 2.719 | 1.358 | 3.304 | 2.950 | 4.496 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 1.546 | 810 | 611 | 1.355 | 1.154 | 1.667 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 0 ²³ | 353 | 197 | 466 | 411 | 616 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 4.193 | 3.029 | 1.724 ³⁸ | 4.077 ³⁵ | 3.591 ³⁴ | 5.393 ³⁶ |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | - | 8,7 | 8,7 | 8,7 | 8,7 | 8,7 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | 54,85 | 57,61 | 55,04 | 56,90 |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 |
|---|----------------------|-----------------------|---|---|---------------------------------|------------------------------------|----|
| Objektname | VTO N/S | Karolinen Karree | Seidl Forum | Leopoldstraße | HighLight Towers | b ³ / The Seven München | |
| PLZ / Ort | 80538 München | 80333 München | 80335 München | 80804 München | 80807 München | 80469 München | |
| Straße | Am Tucherpark 16, 18 | Karlstraße 10, 12, 14 | Karlstraße 64 – 68, Seidlstraße 21 – 23 | Leopoldstraße 146, Johann-Fichte-Straße 2 | Mies-van-der-Rohe-Straße 4 – 10 | Müllerstraße 3 | |
| Internetadresse | - | - | seidlforum.de | - | highlight-towers.com | - | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | B: 100 | B: 100 | B: 100 | B: 70; W: 20 | B: 90 | B: 80; E: 15 | |
| Art des Grundstücks | - | - | - | - | - | Bruchteileigentum | |
| Grundstücksgröße in m ² | 10.512 | 3.270 | 6.903 | 1.120 | 14.570 | 2.765 | |
| Erwerbsdatum | 01 / 2020 | 11 / 2019 | 06 / 2003 | 11 / 2019 | 03 / 2017 | 11 / 2019 | |
| Haltezeit in Jahren | 1,2 | 1,4 | 17,8 | 1,4 | 4,0 | 1,4 | |
| Bau-, Umbaujahr | 1972, 2018 | 2007 | 2003 | 1992 | 2004 | 2013 | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | 23.720 | 13.152 | 21.911 | 3.710 | 85.909 ⁴ | 11.203 | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | 23.720 | 13.152 | 21.911 | 3.012 | 85.909 | 11.203 | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | 0 | 0 | 0 | 698 | 0 | 0 | |
| Hauptmieter | HVB Gesellschaft | K&L Gates LLP | Immobilien Freistaat Bayern | META | Fujitsu Technology Solutions | Oliver Wymann GmbH | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote) ¹ in % | 0,0 | 0,8 | 0,6 | 2,3 | 0,4 | 0,1 | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | 0,0 | 3,7 | 0,4 | 35,2 | 3,5 | 0,2 | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | 3,2 | 2,8 | 4,1 | 2,6 | 5,5 | 2,7 | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | k.A. | 4.739 | 5.710 | 770 | 19.748 | 3.841 | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | 5.949 / 5.949 | 4.736 / 4.737 | 5.769 / 5.774 | 830 / 752 | 22.131 / 22.151 | 4.260 / 3.839 | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 49 / 39 | 57 / 56 | 52 / 52 | 49 / 49 | 53 / 53 | 62 / 62 | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | 202.400 / 193.600 | 184.200 / 185.100 | 157.300 / 162.400 | 29.000 / 28.800 | 662.100 / 662.000 | 151.800 / 155.000 | |
| Mittelwert in Tausend | 198.000 | 184.650 | 159.850 | 28.900 | 662.050 | 153.400 | |
| Investitionsart | indirekt | direkt | direkt | direkt | direkt | indirekt | |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 41,66 | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | 198.000 | 184.650 | 159.850 | 28.900 | 662.050 | 63.906 | |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | 8.626 / 4,9 | 9.897 / 5,4 | - | 1.648 / 5,7 | 22.944 / 4,6 | 3.559 / 5,62 | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | 6.168 | 6.513 | - | 1.061 | 17.613 | 2.272 | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | 2.458 | 3.384 | - | 586 | 5.332 | 1.287 | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | 863 | 990 | - | 165 | 2.294 | 360 ⁴⁵ | |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | 7.547 ³⁷ | 8.495 | - | 1.414 | 13.575 | 3.049 ⁴⁵ | |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | 8,7 | 8,6 | - | 8,7 | 5,9 | 8,6 | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | 56,90 | 25,79 | 24,11 | - | 37,76 | - | |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 |
|---|-----|-------------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|--|
| Objektname | | Nymphenburger Höfe | Palais am Jakobsplatz | VTW 3 | VTW 2 | Sendlinger Tor Platz | Theresienhöhe |
| PLZ / Ort | | 80335 München | 80331 München | 80538 München | 80538 München | 80336 München | 80339 München |
| Straße | | Nymphenburger Straße 4, 12 | Oberanger 31 - 36 | Sederanger 4, 6 | Sederanger 5 | Sendlinger-Tor-Platz 7 | Theresienhöhe 30, August-Kühn-Straße 11, Hans-Fischer- Straße 10 - 12 |
| Internetadresse | | - | - | - | - | - | - |
| Immobilieninformationen* | | | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | B: 100 | B: 100 | B: 100 | B: 100 | B: 85 | B: 85 |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | - | - | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 3.800 | 1.071 | 6.568 | 13.103 | 706 | 6.005 |
| Erwerbsdatum | | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 01 / 2020 | 01 / 2020 | 11 / 2019 | 11 / 2019 |
| Haltezeit in Jahren | | 1,4 | 1,4 | 1,2 | 1,2 | 1,4 | 1,4 |
| Bau-, Umbaujahr | | 2009 | 2004 | 1973, 1991 | 1981, 1999 | 1994 | 2010 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 16.497 | 5.079 | 9.690 | 16.224 | 4.126 | 15.385 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 16.497 | 4.819 | 9.690 | 16.224 | 4.126 | 15.385 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 260 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vermietungs- informationen | | | | | | | |
| Hauptmieter | | CMS Hasche Sigle | ARNECKE SIBETH DABELSTEIN | HVB Gesellschaft | - | Marienapotheke | Eni Deutschland GmbH |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 0,6 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 1,0 | 1,6 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 55,8 | 3,8 | 0,0 | - | 6,7 | 5,2 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 2,3 | 4,3 | 3,2 | - | 4,3 | 2,6 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 4.815 | 1.578 | k.A. | - | 896 | 3.075 |
| Gutachter- informationen | | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 5.117 / 5.146 | 1.518 / 1.518 | 2.111 / 2.111 | 3.963 / 4.490 | 1.143 / 982 | 3.508 / 3.236 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 58 / 58 | 53 / 53 | 39 / 39 | 59 / 39 | 39 / 43 | 59 / 59 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 188.900 / 193.600 | 59.700 / 60.000 | 68.600 / 70.700 | 137.900 / 134.300 | 32.600 / 33.300 | 115.000 / 115.500 |
| Mittelwert in Tausend | | 191.250 | 59.850 | 69.650 | 136.100 | 32.950 | 115.250 |
| Investmentinformationen** | | | | | | | |
| Investitionsart | | direkt | direkt | indirekt | indirekt | direkt | direkt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 191.250 | 59.850 | 69.650 | 136.100 | 32.950 | 115.250 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 10.181 / 5,4 | 3.285 / 5,5 | 3.206 / 4,9 | 6.085 / 4,87 | 1.765 / 5,6 | 6.169 / 5,4 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 6.701 | 2.149 | 2.275 | 4.375 | 1.146 | 4.060 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 3.480 | 1.135 | 931 | 1.710 | 618 | 2.110 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 1.018 | 328 | 320 | 608 | 176 | 617 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 8.739 | 2.819 | 2.805 ³² | 5.325 ³³ | 1.515 | 5.295 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 8,6 | 8,6 | 8,7 | 8,7 | 8,7 | 8,7 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | 25,40 | 25,50 | 59,18 | 55,04 | - | - |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 |
|---|-----|--|---------------------------------------|--|-------------------------|---|-------------------------------|
| Objektname | | Uhland Carré | Rotebühlplatz | Theodor-Heuss-Straße | Alexanderplatz 9 | Adidas-Haus | Remigiusstraße 20 – 24 |
| PLZ / Ort | | 70182 Stuttgart | 70178 Stuttgart | 70174 Stuttgart | 10178 Berlin | 10789 Berlin | 53111 Bonn |
| Straße | | Archivstraße 14 – 16, Charlottenstraße 11, Olgastraße 18, 20, 24.. | Rotebühlplatz 29, Sophienstraße 14 | Theodor-Heuss- Straße 11, Calwer Straße 26 | Alexanderplatz 9 | Taentzienstraße 15, Marburger Straße 1 | Remigiusstraße 20 – 24 |
| Internetadresse | | - | - | - | - | - | - |
| Immobilieninformationen* | | | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | B: 90 | B: 85 | E: 55; B: 35 | E: 100 | E: 55; B: 40 | E: 100 |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | - | - | Teilerbbaurecht |
| Grundstücksgröße in m ² | | 18.992 | 1.876 | 1.345 | 8.263 | 1.462 | 4.647 |
| Erwerbsdatum | | 10 / 2018 | 11 / 2019 | 12 / 1993 | 12 / 2019 | 11 / 2019 | 02 / 2020 |
| Haltedauer in Jahren | | 2,5 | 1,4 | 27,3 | 1,3 | 1,4 | 1,1 |
| Bau-, Umbaujahr | | 1982, 1987, 1989 | 1778, 1996 | 1982 | 1970 | 1992, 2005, 2014 | 1981, 1996 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 51.563 | 6.712 | 4.864 | 63.465 | 8.296 | 25.701 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 48.442 | 6.591 | 4.864 | 63.465 | 7.900 | 25.701 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 3.121 | 122 | 0 | 0 | 396 | 0 |
| Vermietungs- informationen | | | | | | | |
| Hauptmieter | | Allianz | WBS TRAINING AG | Land Baden-Württemberg | HBC Luxembourg | adidas AG | HBC Luxembourg |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 0,5 | 2,5 | 1,6 | 0,0 | 38,9 | 0,0 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 6,7 | 6,6 | 1,2 | 0,0 | 3,0 | 0,0 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 4,3 | 5,6 | 7,5 | 14,1 | 2,8 | 14,1 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | k.A. | 1.084 | 1.204 | k.A. | 1.893 | k.A. |
| Gutachter- informationen | | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 8.996 / 8.994 | 1.433 / 1.232 | 1.413 / 1.408 | 16.739 / 16.739 | 4.444 / 4.640 | 6.914 / 5.576 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 43 / 38 | 45 / 45 | 44 / 44 | 44 / 39 | 49 / 49 | 34 / 39 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 236.100 / 229.800 | 36.700 / 36.800 | 29.200 / 28.200 | 450.900 / 473.790 | 130.000 / 130.500 | 127.000 / 121.000 |
| Mittelwert in Tausend | | 232.950 | 36.750 | 28.700 | 462.345 | 130.250 | 124.000 |
| Investmentinformationen** | | | | | | | |
| Investitionsart | | direkt | direkt | direkt | indirekt | direkt | indirekt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 20,00 | 100,00 | 20,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 232.950 | 36.750 | 28.700 | 92.469 | 130.250 | 24.800 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 14.298 / 6,2 | 2.718 / 7,1 | - | 1.456 / 0,3 | 10.466 / 7,9 | 587 / 0,4 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 11.570 | 1.962 | - | - | 7.992 | 0 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 2.728 | 756 | - | 1.456 | 2.475 | 587 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 1.458 | 272 | - | 73 | 1.047 | 59 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 10.932 | 2.333 | - | 1.334 | 8.984 | 520 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 7,6 | 8,7 | - | 9,2 | 8,6 | 8,9 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | - | 64,89 | - | 61,05 |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 |
|---|-----|------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Objektname | | Am Wehrhahn 1 | Flinger Straße | Königsallee 1 – 9 | Goethestraße 27 | Zeil 116 – 126 | Seltersweg |
| PLZ/ Ort | | 40211 Düsseldorf | 40213 Düsseldorf | 40212 Düsseldorf | 60313 Frankfurt am Main | 60313 Frankfurt am Main | 35390 Gießen |
| Straße | | Am Wehrhahn 1 | Flinger Straße 28 | Königsallee 1 – 9 | Goethestraße 27 | Zeil 116 – 126 | Seltersweg 83, 85, Südanlage 30 |
| Internetadresse | | - | - | - | - | - | - |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | E: 100 | E: 95 | E: 100 | E: 60; B: 35 | E: 100 | E: 100 |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | - | - | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 8.444 | 895 | 6.515 | 348 | 5.194 | 1.548 |
| Erwerbsdatum | | 12 / 2019 | 11 / 2019 | 12 / 2019 | 02 / 2020 | 12 / 2019 | 11 / 2019 |
| Haltedauer in Jahren | | 1,3 | 1,4 | 1,3 | 1,1 | 1,3 | 1,4 |
| Bau-, Umbaujahr | | 1967, 2000 | 1932, 2007 | 1952, 1998 | 1957, 1997 | 1955, 2008 | 2008 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 41.653 | 2.756 | 38.137 | 1.666 | 38.913 | 4.103 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 41.653 | 2.475 | 38.137 | 1.561 | 38.913 | 4.103 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 281 | 0 | 105 | 0 | 0 |
| Hauptmieter | | HBC Luxembourg | ZARA Deutschland | HBC Luxembourg | Albrecht GmbH | HBC Luxembourg | - |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 37,3 | 0,0 | 100,0 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 0,0 | 2,6 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,0 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 14,1 | 1,8 | 14,1 | 2,5 | 14,1 | 0,0 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | k.A. | k.A. | k.A. | 834 | k.A. | k.A. |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 4.912 / 4.912 | 1.163 / 1.183 | 8.352 / 8.352 | 900 / 921 | 10.626 / 10.626 | 519 / 575 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 34 / 39 | 49 / 56 | 29 / 39 | 49 / 44 | 39 / 44 | 57 / 57 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 95.900 / 98.000 | 36.100 / 32.940 | 225.300 / 227.000 | 33.900 / 34.100 | 299.550 / 292.500 | 7.000 / 7.700 |
| Mittelwert in Tausend | | 96.950 | 34.520 | 226.150 | 34.000 | 296.025 | 7.350 |
| Investitionsart | | indirekt | direkt | indirekt | direkt | indirekt | direkt |
| Beteiligungsquote in % | | 20,00 | 100,00 | 20,00 | 100,00 | 20,00 | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 19.390 | 34.520 | 45.230 | 34.000 | 59.205 | 7.350 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 432 / 0,4 | 3.398 / 8,5 | 813 / 0,3 | 2.743 / 8 | 988 / 0,3 | 772 / 8,1 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 0 | 2.640 | 0 | 2.091 | 0 | 590 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 432 | 758 | 813 | 652 | 988 | 182 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 43 | 340 | 83 | 274 | 104 | 77 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 377 | 2.916 | 705 | 2.423 | 851 | 663 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 8,7 | 8,6 | 8,7 | 8,8 | 8,7 | 8,6 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | 78,73 | - | 57,00 | - | 56,95 | - |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
|---|----------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|----|
| Objektname | Ernst-August-Platz 5 | Hohe Straße 41 – 53 | Petersstraße | Mannheim, Paradeplatz | Forum City Mülheim | Visio | |
| PLZ/ Ort | 30151 Hannover | 50667 Köln | 04109 Leipzig | 68161 Mannheim | 45468 Mülheim an der Ruhr | 80687 München | |
| Straße | Ernst-August-Platz 5 | Hohe Straße 41 – 53 | Petersstraße 28 | Am Paradeplatz | Hans-Böckler-Platz 1 | Landsberger Straße 159 – 175 | |
| Internetadresse | - | - | - | - | forum-muelheim.de | - | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | E: 100 | E: 100 | E: 60; B: 25 | E: 100 | i.B. / E, B | E: 100 | |
| Art des Grundstücks | - | - | - | - | - | - | |
| Grundstücksgröße in m ² | 6.335 | 14.200 | 1.103 | 4.953 | 23.968 | 44.280 | |
| Erwerbsdatum | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 11 / 2019 | 12 / 2019 | 07 / 2017 | 05 / 2018 | |
| Haltedauer in Jahren | 1,3 | 1,3 | 1,4 | 1,3 | 3,7 | 2,9 | |
| Bau-, Umbaujahr | 1967, 1997, 2000 | 1945, 1957, 1994 | 1998 | 1953, 1997, 2011 | 1972, 2015, 2021 | 1963, 2003 | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | 37.956 | 61.577 | 6.090 | 21.227 | 49.738 ⁶ | 55.089 | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | 37.956 | 61.577 | 5.072 | 21.227 | 47.788 | 55.089 | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | 0 | 0 | 1.018 | 0 | 1.950 | 0 | |
| Hauptmieter | HBC Luxembourg | HBC Luxembourg | MH Müller Handels GmbH & Co. KG | HBC Luxembourg | i.B. | Bauhaus Gesellschaft | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | 0,0 | 0,0 | 2,6 | 0,0 | - | 5,9 | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | 0,0 | 0,0 | 10,2 | 0,0 | - | 2,9 | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | 14,1 | 14,1 | 3,3 | 14,1 | - | 6,1 | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | - | 5.504 | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | 8.233 / 8.233 | 17.997 / 15.085 | 1.170 / 1.168 | 4.471 / 4.471 | 10.245 / 10.568 | 6.161 / 6.168 | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 34 / 34 | 29 / 39 | 47 / 47 | 29 / 34 | 41 / 45 | 32 / 32 | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | 177.270 / 171.200 | 447.050 / 423.000 | 28.100 / 28.000 | 90.930 / 88.500 | 127.300 / 125.400 | 146.200 / 151.700 | |
| Mittelwert in Tausend | 174.235 | 435.025 | 28.050 | 89.715 | 126.350 | 148.950 | |
| Investitionsart | indirekt | indirekt | direkt | indirekt | direkt | direkt | |
| Beteiligungsquote in % | 20,00 | 20,00 | 100,00 | 20,00 | 100,00 | 100,00 | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | 34.847 | 87.005 | 28.050 | 17.943 | 126.350 | 148.950 | |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | 625 / 0,4 | 1.459 / 0,7 | 1.575 / 5,6 | 365 / 0,4 | 9.968 / 7,9 | 6.892 / 4,7 | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | 0 | 0 | 1.032 | 0 | 8.223 | 5.145 | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | 625 | 1.459 | 542 | 365 | 1.746 | 1.747 | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | 63 | 152 | 157 | 38 | 997 | 689 | |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | 542 | 1.259 | 1.352 | 316 | 6.230 | 4.882 | |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | 8,7 | 8,7 | 8,6 | 8,7 | 6,3 | 7,2 | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | 57,21 | 45,97 | - | 65,34 | - | - | |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 |
|---|-----|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Objektname | | Leopoldstraße 52 | Pötschnerstraße 5 | Sendlinger Straße | Breite Gasse 25, 27, Frauengasse 12 | Regensburg Arcaden | Stadtgalerie Schweinfurt |
| PLZ / Ort | | 80802 München | 80634 München | 80331 München | 90402 Nürnberg | 93053 Regensburg | 97421 Schweinfurt |
| Straße | | Leopoldstraße 52 | Pötschnerstraße 5 | Sendlinger Straße 4 | Breite Gasse 25, 27, Frauengasse 12 | Friedenstraße 23 | Schrammstraße 5 |
| Internetadresse | | - | - | - | - | regensburg-arcaden.de | stadtgalerie-schweinfurt.de |
| Immobilieninformationen* | | | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | E: 55; W: 45 | E: 100 | E: 75; B: 25 | E: 60; W: 25 | E: 100 | E: 100 |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | - | - | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 353 | 5.486 | 320 | 1.407 | 25.223 | 29.844 |
| Erwerbsdatum | | 02 / 2020 | 12 / 2019 | 02 / 2020 | 11 / 2019 | 11 / 2002, 08 / 2009, 12 / 2012 | 08 / 2007 |
| Haltedauer in Jahren | | 1,1 | 1,3 | 1,1 | 1,4 | 17,9 | 13,6 |
| Bau-, Umbaujahr | | 1960, 2016 | 1979, 1997 | 1913, 2013 | 1984 | 2002 | 2009 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 1.515 | 16.383 | 1.988 | 3.934 | 37.059 | 31.148 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 497 | 16.383 | 1.988 | 2.410 | 37.059 | 31.148 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 1.018 | 0 | 0 | 1.524 | 0 | 0 |
| Vermietungs- informationen | | | | | | | |
| Hauptmieter | | k.A. ²⁷ | HBC Luxembourg | Hennes & Mauritz | FOOT Locker | Kaufland | C&A |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 25,7 | 11,8 | 18,7 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 50,5 ⁶⁶ | 0,0 | 6,8 | 20,0 | 11,3 | 7,6 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 3,7 | 14,1 | 3,2 | 1,6 | 3,3 | 3,5 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 358 | k.A. | k.A. | 524 | 12.941 | 7.316 |
| Gutachter- informationen | | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 364 / 380 | 3.204 / 3.204 | 1.443 / 1.419 | 598 / 602 | 13.385 / 13.508 | 7.732 / 8.264 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 54 / 62 | 34 / 36 | 59 / 62 | 39 / 34 | 41 / 41 | 48 / 48 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 16.700 / 16.700 | 85.230 / 84.700 | 58.800 / 56.300 | 15.900 / 15.400 | 234.300 / 234.000 | 140.400 / 139.600 |
| Mittelwert in Tausend | | 16.700 | 84.965 | 57.550 | 15.650 | 234.150 | 140.000 |
| Investmentinformationen** | | | | | | | |
| Investitionsart | | indirekt | indirekt | direkt | direkt | indirekt | indirekt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 20,00 | 100,00 | 100,00 | 99,99 | 75,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 16.700 | 16.993 | 57.550 | 15.650 | 234.136 | 105.000 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 1.027 / 5,6 | 350 / 0,4 | 3.029 / 5,5 | 869 / 5,6 | 130 / 0,8 | 2.579 / 2,2 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 654 | 0 | 1.990 | 566 | 0 | 2 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 373 | 350 | 1.039 | 303 | 130 | 2.577 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 104 ⁶² | 35 | 303 | 87 | 7 | 0 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 906 ⁶² | 305 | 2.675 | 746 | 11 | 0 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 8,8 | 8,7 | 8,8 | 8,6 | 1,7 | 0,0 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | 37,84 | 67,36 | - | - | - | - |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 |
|---|---------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|--|----|
| Objektname | Theresien Center | Eberhardstraße 28 | the niu Coin | the niu Charly | Melia Frankfurt City | Adina Apartmenthotel Hamburg Speicherstadt | |
| PLZ/Ort | 94315 Straubing | 70173 Stuttgart | 60314 Frankfurt am Main | 60329 Frankfurt am Main | 60325 Frankfurt am Main | 20457 Hamburg | |
| Straße | Oberer-Thor-Platz 3 | Eberhardstraße 28 | Mayfarthstraße 29 | Niddastraße 60 | Senckenberganlage 13 - 17 | Willy-Brandt-Straße 25 | |
| Internetadresse | theresien-center.eu | - | the.niu.de | the.niu.de | melia.com | adinahotels.com | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | E: 75; B: 25 | E: 100 | H: 100 | H: 100 | H: 100 | H: 100 | |
| Art des Grundstücks | - | - | - | - | - | - | |
| Grundstücksgröße in m ² | 13.176 | 4.028 | 1.619 | 1.817 | 2.201 | 2.428 | |
| Erwerbsdatum | 06 / 2009 | 02 / 2020 | 12 / 2017 | 06 / 2016 | 09 / 2016 | 12 / 2016 | |
| Haltedauer in Jahren | 11,8 | 1,1 | 3,3 | 4,8 | 4,5 | 4,3 | |
| Bau-, Umbaujahr | 2009 | 1961, 1998 | 2020 | 2019 | 2020 | 2017 | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | 21.446 | 26.590 | 4.151 | 4.393 | 23.799 | 9.183 | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | 21.446 | 26.590 | 4.151 | 4.393 | 23.799 | 9.183 | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Hauptmieter | TJX Deutschland | HBC Luxembourg | Novum Hotels West | Novum Hotels West | Sol Melia GmbH Deutschland | Adina Hotels Hamburg Heights | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | 13,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | 5,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | 4,9 | 14,1 | 24,1 | 24,0 | 24,3 | 24,0 | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | 2.567 | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | 2.942 / 3.012 | 2.299 / 2.299 | 1.322 / 1.322 | 1.466 / 1.466 | 5.590 / 5.590 | 2.797 / 2.797 | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 48 / 48 | 24 / 29 | 59 / 59 | 58 / 58 | 69 / 69 | 57 / 57 | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | 37.000 / 36.900 | 54.840 / 53.500 | 23.400 / 24.500 | 27.900 / 28.300 | 141.600 / 141.100 | 58.650 / 59.900 | |
| Mittelwert in Tausend | 36.950 | 54.170 | 23.950 | 28.100 | 141.350 | 59.275 | |
| Investitionsart | indirekt | indirekt | direkt | direkt | indirekt | direkt | |
| Beteiligungquote in % | 100,00 | 20,00 | 100,00 | 100,00 | 98,00 | 100,00 | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | 36.950 | 10.834 | 23.950 | 28.100 | 138.523 | 59.275 | |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | 1.493 / 2,4 | 287 / 3,3 | 1.965 / 8,7 | 2.274 / 8,5 | 2.089 / 1,5 | 3.320 / 7,2 | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | 91 | 0 | 1.340 | 1.594 | 0 | 2.072 | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | 1.402 | 287 | 625 | 680 | 2.089 | 1.249 | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | 9 | 29 | 197 | 227 | 122 | 332 | |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | 44 | 255 | 1.752 | 1.782 | 1.967 | 2.269 | |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | 4,8 | 8,9 | 9,0 | 7,9 | 9,5 | 6,9 | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | - | 59,89 | - | - | - | - | |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 |
|---|--|-------------------------|-------------------------|------------------------|---|---|----|
| Objektname | Star Inn Premium Hotel & Boardinghouse | NH Mannheim | the niu Square | Hilton Munich Park | IntercityHotel Wiesbaden | Wannseegärten | |
| PLZ / Ort | 69115 Heidelberg | 68165 Mannheim | 68165 Mannheim | 80538 München | 65189 Wiesbaden | 14109 Berlin | |
| Straße | Speyerer Straße 7-9 | Seckenheimer Straße 146 | Seckenheimer Straße 148 | Am Tucherpark 7 | Klingholzstraße 6-8 | Max-Liebermann-Allee 23-27, Am kleinen Anger 25 | |
| Internetadresse | starinnhotels.com | nh-hotels.de | the.niu.de | hiltonhotels.de/munich | intercityhotel.com | - | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | H: 100 | H: 100 | H: 100 | H: 100 | i.B. / H | W: 100 | |
| Art des Grundstücks | - | - | - | - | - | - | |
| Grundstücksgröße in m ² | 8.402 | 4.083 | 2.421 | 15.337 | 3.486 | 34.023 | |
| Erwerbsdatum | 06 / 2017 | 12 / 2017 | 02 / 2018 | 01 / 2020 | 08 / 2019 | 11 / 2019 | |
| Haltedauer in Jahren | 3,8 | 3,3 | 3,1 | 1,2 | 1,6 | 1,4 | |
| Bau-, Umbaujahr | 2018 | 2019 | 2018 | 1972 | 2021 ⁵ | 2009 | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | 11.308 | 9.544 | 4.152 | 21.752 | 7.916 ⁶ | 11.626 | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | 11.308 | 9.544 | 4.152 | 21.752 | 7.916 | 0 | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.626 | |
| Hauptmieter | Star Inn Hotels | NH Hoteles | Novum Hotels Süd | Hilton | i.B. | k.A. ²⁷ | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | - | 2,5 | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | - | 100,0 ⁶⁶ | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | 25,2 | 19,2 | 24,1 | 0,7 | - | 0,2 | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | - | 1.562 | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | 2.268 / 2.268 | 2.025 / 2.025 | 943 / 943 | 8.131 / 8.131 | 1.847 ⁷ / 1.847 ⁷ | 1.639 / 1.647 | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 57 / 57 | 57 / 57 | 57 / 57 | 49 / 49 | 60 / 60 | 68 / 68 | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | 39.100 / 39.200 | 34.800 / 35.500 | 15.800 / 16.440 | 194.300 / 189.000 | 33.600 ⁷ / 33.550 ⁷ | 75.300 / 74.200 | |
| Mittelwert in Tausend | 39.150 | 35.150 | 16.120 | 191.650 | 33.575 ⁷ | 74.750 | |
| Investitionsart | direkt | direkt | direkt | indirekt | direkt | indirekt | |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | 39.150 | 35.150 | 16.120 | 191.650 | 29.708 | 74.750 | |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | 3.100 / 7,5 | 2.652 / 7,5 | 1.225 / 7,8 | 9.186 / 5,1 | 2.562 / 25,4 | 6.000 / 8,1 | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | 2.064 | 1.746 | 773 | 6.275 | 1.813 | 4.501 | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | 1.036 | 906 | 452 | 2.911 | 749 | 1.499 | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | 310 | 265 | 123 | 919 ³¹ | 0 ²³ | 604 ⁵¹ | |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | 2.170 | 2.078 | 960 | 8.038 ³¹ | 2.562 | 5.187 ⁵¹ | |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | 7,0 | 7,9 | 7,9 | 8,7 | - | 8,7 | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | - | - | - | 59,41 | - | 32,78 | |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 |
|---|----------------------|---|--|-------------------------|--|---------------------------|-----------------|
| Objektname | Monbijouplatz | Königshöfe Dresden | Westend III | Seven Houses | Oskar-von-Miller-Straße 48, Rosa-Marx-Weg 2, 4 | ONE FORTY WEST | |
| PLZ/Ort | 10178 Berlin | 01097 Dresden | 60323 Frankfurt am Main | 60326 Frankfurt am Main | 60314 Frankfurt am Main | 60325 Frankfurt am Main | |
| Straße | Monbijouplatz 8 - 10 | Theresienstraße, Wallgässchen | Freiherr-vom-Stein-Straße 19 - 21, Eppsteiner Straße 54 - 56 | Mainzer Landstraße 395 | Oskar-von-Miller-Straße 48, Rosa-Marx-Weg 2, 4 | Senckenberganlage 13 - 17 | |
| Internetadresse | - | - | - | - | - | - | onefortywest.de |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | W: 50; B: 35 | i.B. / W | W: 100 | W: 100 | W: 100 | W: 100 | W: 100 |
| Art des Grundstücks | - | - | - | - | - | - | Teileigentum |
| Grundstücksgröße in m ² | 2.348 | 7.382 | 2.633 | 4.111 | 2.351 | 980 | |
| Erwerbsdatum | 11 / 2019 | 08 / 2019 | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 09 / 2016 | |
| Haltedauer in Jahren | 1,4 | 1,6 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 4,5 | |
| Bau-, Umbaujahr | 2004 | 2022 ⁵ | 2006 | 2019 | 2007 | 2020 | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | 7.625 | 15.477 ⁶ | 5.480 | 10.870 | 6.457 | 8.774 | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | 3.268 | 168 | 0 | 56 | 0 | 0 | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | 4.357 | 15.309 | 5.480 | 10.814 | 6.457 | 8.774 | |
| Hauptmieter | k.A. ²⁷ | i.B. | k.A. ²⁷ | k.A. ²⁷ | k.A. ²⁷ | k.A. ²⁷ | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | 3,8 | - | 2,2 | 3,2 | 2,2 | - | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | 63,8 ⁶⁶ | - | 100,0 ⁶⁶ | 99,4 ⁶⁶ | 100,0 ⁶⁶ | - | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | 1,0 | - | 0,2 | 0,3 | 0,2 | - | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | 1.292 | - | 1.262 | 2.111 | 925 | - | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | 1.479 / 1.330 | 2.560 ⁷ / 2.646 ⁷ | 1.318 / 1.324 | 2.135 / 2.143 | 1.237 / 1.248 | 3.108 / 3.079 | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 55 / 55 | 80 / 80 | 65 / 65 | 78 / 78 | 66 / 66 | 69 / 69 | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | 54.300 / 54.300 | 68.600 ⁷ / 70.700 ⁷ | 53.400 / 54.300 | 75.300 / 74.200 | 54.700 / 55.340 | 122.600 / 117.700 | |
| Mittelwert in Tausend | 54.300 | 69.650 ⁷ | 53.850 | 74.750 | 55.020 | 120.150 | |
| Investitionsart | indirekt | indirekt | indirekt | indirekt | indirekt | indirekt | |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 98,00 | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | 54.300 | 28.438 | 53.850 | 74.750 | 55.020 | 117.747 | |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | 4.455 / 8,1 | - | 4.341 / 8,1 | 6.188 / 8,1 | 4.440 / 8,1 | 2.211 / 1,8 | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | 3.328 | - | 3.247 | 4.643 | 3.324 | 0 | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | 1.127 | - | 1.094 | 1.545 | 1.116 | 2.211 | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | 450 ⁵⁶ | - | 439 ⁵⁴ | 623 ⁵³ | 448 ⁵² | 129 | |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | 3.850 ⁵⁶ | - | 3.751 ⁵⁴ | 5.351 ⁵³ | 3.837 ⁵² | 2.082 | |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | 8,7 | 10 ab Fertigstellung | 8,7 | 8,7 | 8,7 | 9,5 | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | 29,39 | - | 35,51 | 27,49 | 22,72 | - | |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 |
|---|-----|-------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------|--|---|
| Objektname | | ONE FORTY WEST | ABC-Straße | Alstertwiete | An der Alster | Eppendorfer Landstraße | Hamburg, Koppel |
| PLZ / Ort | | 60325 Frankfurt am Main | 20354 Hamburg | 20099 Hamburg | 20099 Hamburg | 20149 Hamburg | 20099 Hamburg |
| Straße | | Senckenberganlage 13-17 | ABC-Straße 44-46, St. Anscharplatz | Alstertwiete 5, 7, 9 | An der Alster 65, 67 | Eppendorfer Landstraße 67, Kümmelstraße 1, Robert-Koch-Straße 40 | Koppel 3, 5, 7, Alstertwiete 11, 13, 15 |
| Internetadresse | | onefortywest.de | - | - | - | - | - |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | W: 100 | W: 60; B: 35 | W: 95 | W: 100 | W: 50; B: 30; E: 20 | W: 100 |
| Art des Grundstücks | | Teileigentum | - | - | - | - | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 853 | 5.104 | 1.125 | 1.318 | 1.862 | 5.973 |
| Erwerbsdatum | | 09 / 2016 | 02 / 2020 | 02 / 2020 | 02 / 2020 | 11 / 2019 | 02 / 2020 |
| Haltedauer in Jahren | | 4,5 | 1,1 | 1,1 | 1,1 | 1,4 | 1,1 |
| Bau-, Umbaujahr | | 2020 | 1992, 2011 | 1983 | 1955, 2000 | 1998 | 2003 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 7.647 | 10.922 | 2.758 | 3.510 | 5.511 | 10.422 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 0 | 4.448 | 188 | 0 | 3.179 | 34 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 7.647 | 6.474 | 2.570 | 3.510 | 2.332 | 10.388 |
| Hauptmieter | | k.A. ²⁷ | k.A. ²⁷ | k.A. ²⁷ | k.A. ²⁷ | k.A. ²⁷ | k.A. ²⁷ |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | - | 19,6 | 9,8 | 9,4 | 2,3 | 4,4 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | - | 60,1 ⁶⁶ | 97,2 ⁶⁶ | 100,0 ⁶⁶ | 48,9 ⁶⁶ | 100,0 ⁶⁶ |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | - | 0,7 | 0,2 | 0,3 | 1,9 | 0,2 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | - | 1.679 | 321 | 457 | 1.101 | 1.743 |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 2.530 / 2.576 | 2.033 / 2.061 | 356 / 332 | 503 / 482 | 1.234 / 1.233 | 1.793 / 1.889 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 69 / 69 | 49 / 50 | 42 / 42 | 39 / 34 | 48 / 48 | 62 / 62 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 93.700 / 90.100 | 59.200 / 59.100 | 12.100 / 11.500 | 23.000 / 21.500 | 38.000 / 37.320 | 63.900 / 69.500 |
| Mittelwert in Tausend | | 91.900 | 59.150 | 11.800 | 22.250 | 37.660 | 66.700 |
| Investitionsart | | indirekt | indirekt | indirekt | indirekt | indirekt | indirekt |
| Beteiligungsquote in % | | 98,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 90.062 | 59.150 | 11.800 | 22.250 | 37.660 | 66.700 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 891 / 1,5 | 4.319 / 6,6 | 882 / 6,6 | 1.638 / 6,6 | 2.727 / 6,6 | 4.646 / 6,6 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 0 | 2.978 | 610 | 1.127 | 1.897 | 3.211 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 891 | 1.341 | 272 | 511 | 830 | 1.436 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 52 | 436 ⁵⁸ | 89 ⁶⁰ | 165 ⁵⁹ | 274 ⁵⁵ | 469 ⁵⁷ |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 839 | 3.810 ⁵⁸ | 778 ⁶⁰ | 1.445 ⁵⁹ | 2.357 ⁵⁵ | 4.099 ⁵⁷ |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 9,5 | 8,8 | 8,8 | 8,8 | 8,7 | 8,8 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | 38,43 | 38,64 | 40,27 | 26,82 | 32,41 |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²⁷Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 |
|---|-----|-----------------------------------|---|---|--|------------------------------------|---------------------|
| Objektname | | St. Georgs Kirchhof | Korbinian-Beer-Straße 22, 24, 26, 28, 30 | Seetor Living | Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg- Straße 98, 100, 102 | Straße der Freundschaft | Sportanlagen |
| PLZ / Ort | | 20099 Hamburg | 80997 München | 90482 Nürnberg | 82008 Unterhaching | 02991 Lauta | 80538 München |
| Straße | | St. Georgs Kirchhof 22, 23, 24 | Korbinian-Beer-Straße 22, 24, 26, 28, 30 | Ostendstraße 117 | Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg- Straße 98, 100, 102 | Straße der Freundschaft | Am Eisbach 5 |
| Internetadresse | | - | - | - | - | - | - |
| Immobilieninformationen* | | | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | W: 100 | W: 100 | i.B. / W | W: 100 | U | S: 100 |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | - | - | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 1.031 | 8.516 | 2.540 | 5.774 | 18.375 | 28.737 |
| Erwerbsdatum | | 02 / 2020 | 02 / 2020 | 12 / 2020 | 02 / 2020 | 02 / 2020 | 01 / 2020 |
| Haltdauer in Jahren | | 1,1 | 1,1 | 0,3 | 1,1 | 1,1 | 1,2 |
| Bau-, Umbaujahr | | 1930, 1980 | 2007 | 2022 ⁵ | 2005 | - | 1971, 2014 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 2.350 | 6.505 | 6.609 ⁶ | 5.277 | 0 | 3.095 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 44 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.095 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 2.306 | 6.505 | 6.609 | 5.277 | 0 | 0 |
| Vermietungs- informationen | | | | | | | |
| Hauptmieter | | k.A. ²⁷ | k.A. ²⁷ | i.B. | k.A. ²⁷ | - | HVB Gesellschaft |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 0,3 | 2,8 | - | 3,2 | - | 0,0 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 100,0 ⁶⁶ | 100,0 ⁶⁶ | - | 100,0 ⁶⁶ | - | 0,0 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 0,2 | 0,2 | - | 0,2 | - | 3,2 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 276 | 990 | - | 871 | - | k.A. |
| Gutachter- informationen | | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 307 / 277 | 1.019 / 1.021 | 1.004 ⁷ / 827 ⁷ | 952 / 1.050 | 0 / 0 | 379 / 146 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 44 / 44 | 66 / 66 | 80 / 80 | 64 / 64 | - / - | 29 / 29 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 11.500 / 10.750 | 48.400 / 49.300 | 31.200 ⁷ / 30.300 ⁷ | 37.700 / 37.300 | 18 / 0 | 4.600 / 2.500 |
| Mittelwert in Tausend | | 11.125 | 48.850 | 30.750 ⁷ | 37.500 | 9 | 3.550 |
| Investmentinformationen** | | | | | | | |
| Investitionsart | | indirekt | indirekt | direkt | indirekt | indirekt | indirekt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 11.125 | 48.850 | 7.460 | 37.500 | 9 | 3.550 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 969 / 6,6 | 2.956 / 5,6 | 1.387 / 18,6 | 2.094 / 5,6 | 13 / 13 | 1.737 / 4,9 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 683 | 1.904 | 1.067 | 1.362 | - | 1.225 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 286 | 1.052 | 319 | 731 | 13 | 512 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 98 ⁶¹ | 297 ⁵⁰ | 0 ²³ | 213 ⁴⁹ | 1 | 174 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 854 ⁶¹ | 2.609 ⁵⁰ | 1.387 | 1.865 ⁴⁹ | 12 ⁶⁵ | 1.520 ⁶³ |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 8,8 | 8,8 | - | 8,8 | 8,8 | 8,7 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | 36,67 | 24,56 | - | 21,33 | - | - |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Deutschland (€)

| | Nr. | 97 | 98 | 99 | 100 | Summe (€) |
|---|---------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----|--|
| Objektname | Data Center | Grundstück Isar | Grundstück Tivolianlage | Grundstück Wald | | |
| PLZ / Ort | 80538 München | 80538 München | 80538 München | 80538 München | | |
| Straße | Am Tucherpark 12 a | Ifflandstraße | Oettingenstraße, Theodorparkstraße | Tivolistraße | | |
| Internetadresse | - | - | - | - | | |
| Immobilieninformationen* | | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | S: 100 | U | U | U | | |
| Art des Grundstücks | - | - | - | - | | |
| Grundstücksgröße in m ² | 4.926 | 8.348 | 2.090 | 9.263 | | |
| Erwerbsdatum | 01 / 2020 | 01 / 2020 | 01 / 2020 | 01 / 2020 | | |
| Haltezeit in Jahren | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | | |
| Bau-, Umbaujahr | 1991, 2018 | - | - | - | | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | 7.209 | 0 | 0 | 0 | | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | 7.209 | 0 | 0 | 0 | | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| Vermietungs- informationen | | | | | | |
| Hauptmieter | HVB Gesellschaft | - | - | - | | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentsorgungsausfallquote) ¹ in % | 0,0 | - | - | - | | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | 0,0 | - | - | - | | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | 3,2 | - | - | - | | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | k.A. | - | - | - | | |
| Gutachter- informationen | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | 3.807 / 3.807 | 0 / 0 | 0 / 0 | 0 / 0 | | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 34 / 33 | - / - | - / - | - / - | | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | 73.100 / 72.400 | 330 / 300 | 1.050 / 3.300 | 2.850 / 2.900 | | |
| Mittelwert in Tausend | 72.750 | 315 | 2.175 | 2.875 | | |
| Investmentinformationen** | | | | | | |
| Investitionsart | indirekt | indirekt | indirekt | indirekt | | |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | 72.750 | 315 | 2.175 | 2.875 | | direkt: 3.746.135 indirekt: 4.101.769 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | 2.528 / 4,9 | 533 / 5,1 | 1.002 / 5,0 | 240 / 4,8 | | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | 1.750 | 368 | 700 | 175 | | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | 778 | 165 | 302 | 65 | | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | 253 | 53 | 100 | 24 | | direkt: 17.818 indirekt: 15.942 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | 2.213 ⁶⁴ | 466 ²⁸ | 877 ²⁹ | 210 ³⁰ | | direkt: 145.439 indirekt: 140.244 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | 8,7 | 8,7 | 8,7 | 8,7 | | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | 46,14 | - | - | 46,14 | | |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Frankreich (€)

| | Nr. | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
|---|------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Objektname | Place de Seine | Étoile Saint Honoré | Kléber | Place d'Iéna | Orange Les Vignes | Espace Saint Georges | |
| PLZ / Ort | 92300 Levallois-Perret | 75008 Paris | 75116 Paris | 75016 Paris | 84100 Orange | 31000 Toulouse | |
| Straße | 157 Rue Anatole France | 21 - 25 Rue Balzac | 23 - 25 Avenue Kléber | 7 Place d'Iéna, 12 Avenue d'Iéna | ZAC Porte Sud | 51 bis Rue du Rempart St. Etienne | |
| Internetadresse | - | - | - | - | orange-lesvignes.com | espacesaintgeorges.com | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | B: 100 | B: 100 | B: 100 | B: 100 | E: 100 | E: 100 | |
| Art des Grundstücks | - | - | - | - | - | - | Teil- und Volumeneigentum |
| Grundstücksgröße in m ² | 7.161 | 4.846 | 2.057 | 4.797 | 88.986 | 15.536 | |
| Erwerbsdatum | 08 / 2001 | 02 / 1998 | 11 / 2009 | 05 / 2002 | 12 / 2010 | 04 / 2010 | |
| Haltezeit in Jahren | 19,6 | 23,1 | 11,4 | 18,9 | 10,3 | 11,0 | |
| Bau-, Umbaujahr | 2000 | 1993 | 1999, 2017 | 2001 | 2010 | 2006 | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | 29.314 | 28.287 | 11.478 | 11.827 | 30.179 | 12.839 | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | 29.314 | 28.287 | 11.478 | 11.827 | 30.179 | 12.839 | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Hauptmieter | KEYRUS | KORIAN | SFAM | APPLE FRANCE | Stokomani | Casino | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | 16,5 | 5,0 | 0,0 | 0,4 | 7,9 | 41,8 | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | 0,0 | 53,0 | 0,0 | 0,0 | 28,5 | 14,5 | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | 1,8 | 1,9 | 3,1 | 2,0 | 3,2 | 0,9 | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | 10.890 | 18.914 | k.A. | 9.396 | 2.212 | 1.885 | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | 13.604 / 13.510 | 19.510 / 19.231 | 9.265 / 9.265 | 9.435 / 9.480 | 2.890 / 2.900 | 3.122 / 3.144 | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 49 / 49 | 42 / 42 | 54 / 53 | 50 / 50 | 39 / 39 | 49 / 51 | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | 229.100 / 232.200 | 405.900 / 428.200 | 210.300 / 226.500 | 197.200 / 205.310 | 34.400 / 34.170 | 48.000 / 46.900 | |
| Mittelwert in Tausend | 230.650 | 417.050 | 218.400 | 201.255 | 34.285 | 47.450 | |
| Investitionsart | direkt | direkt | direkt | direkt | direkt | direkt | |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | 230.650 | 417.050 | 218.400 | 201.255 | 34.285 | 47.450 | |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | - | - | 1.324 / 1,1 | - | 1.162 / 3,2 | 1.536 / 1,7 | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | - | - | 0 | - | 308 | 0 | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | - | - | 1.324 | - | 854 | 1.537 | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | - | - | 0 | - | 77 | 0 | |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | - | - | 0 | - | 0 | 0 | |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | - | - | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | - | 29,97 | - | - | - | - | |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Frankreich (€) / Großbritannien (£)

| | Nr. | 107 | Summe (€) | 108 | 109 | 110 |
|---|-----|--|--|--|---------------------------|------------------------|
| Objektname | | Paris Marriott Charles de Gaulle Airport Hotel | | Mann Island | Paternoster House | Paternoster Square |
| PLZ/ Ort | | 95700 Roissy-en-France | | Liverpool L3 1EN | London EC4M 7DX | London EC4M 7AG |
| Straße | | Allée du Verger 5 | | Strand Street, Mann Island | 4 Paternoster Square | 5 Paternoster Square |
| Internetadresse | | marriott.fr | | - | paternostersquare.info | paternostersquare.info |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | H: 100 | | B: 100 | B: 80; E: 20 | B: 75; E: 25 |
| Art des Grundstücks | | - | | Erbbaurecht | Erbbaurecht | Erbbaurecht |
| Grundstücksgröße in m ² | | 19.019 | | 1.855 | 1.790 | 721 |
| Erwerbsdatum | | 09 / 2002 | | 06 / 2009 | 09 / 2001 | 09 / 2001 |
| Haltedauer in Jahren | | 18,5 | | 11,8 | 19,5 | 19,5 |
| Bau-, Umbaujahr | | 2002 | | 2011 | 2003 | 2003 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 16.894 | | 12.967 | 7.581 | 1.898 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 16.894 | | 12.967 | 7.581 | 1.898 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | | 0 | 0 | 0 |
| Hauptmieter | | Roissy CYBM SAS | | Liverpool City Region Combined Authority | Katten Muchin Rosenman UK | Gateley |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 0,0 | | 0,0 | 15,4 | 0,4 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 0,0 | | 0,0 | 17,8 | 0,0 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 15,1 | | 19,5 | 2,2 | 8,9 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | k.A. | | k.A. | 4.569 | 1.029 |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 3.420 / 3.338 | | 3.540 / 3.540 | 4.848 / 4.856 | 1.303 / 1.305 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 31 / 31 | | 60 / 60 | 52 / 52 | 52 / 52 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 42.860 / 38.900 | | 54.000 / 53.200 | 86.100 / 84.100 | 23.600 / 23.150 |
| Mittelwert in Tausend | | 40.880 | | 53.600 | 85.100 | 23.375 |
| Investitionsart | | direkt | | direkt | direkt | direkt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 40.880 | direkt: 1.189.970 indirekt: 0 | 53.600 | 85.100 | 23.375 |
| 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 2020 / 2021 in Tausend | | - | direkt: 77 indirekt: 0 | 0 | - | - |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | - | direkt: 0 indirekt: 0 | 0 | - | - |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | - | | 0,0 | - | - |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | | - | - | - |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Großbritannien (£)

| | Nr. | 111 | 112 | 113 | Summe (£) | Summe (€) |
|---|-----|--|-------------------------------|----------------------------|--|--|
| Objektname | | Great Portland Street | Victoria Square Centre | Westfield London | | |
| PLZ / Ort | | London W1W 5 | Belfast BT1 4QG | London W12 7GF | | |
| Straße | | 170, 180, 190, 196, 200 Great Portland Street | 1, 18 – 22 Victoria Square | Ariel Way | | |
| Internetadresse | | 180greatportlandstreet.co.uk | victoriasquare.com | uk.westfield.com/london | | |
| Immobilieninformationen* | | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | B: 85; E: 15 | E: 100 | E: 100 | | |
| Art des Grundstücks | | - | - | Erbbaurecht | | |
| Grundstücksgröße in m ² | | 2.429 | 64.030 | 184.935 | | |
| Erwerbsdatum | | 09 / 2008 | 06 / 2004 | 08 / 2004, 04 / 2016 | | |
| Haltezeit in Jahren | | 12,5 | 16,8 | 16,6 | | |
| Bau-, Umbaujahr | | 2007 | 2008 | 2008, 2018 | | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 9.964 | 66.339 | 251.368 ⁴ | | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 9.964 | 66.339 | 251.368 | | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 0 | 0 | | |
| Vermietungs- informationen | | | | | | |
| Hauptmieter | | MJ Mapp | House of Fraser | Hennes & Mauritz UK | | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote) ¹ in % | | 12,7 | 5,3 | 13,6 | | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 21,1 | 4,1 | 16,1 | | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 3,7 | 6,6 | 3,5 | | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 5.304 | 12.340 | 139.267 | | |
| Gutachter- informationen | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 6.386 / 6.341 | 14.678 / 14.662 | 163.611 / 161.752 | | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 56 / 56 | 47 / 47 | 52 / 47 | | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 124.700 / 122.450 | 244.100 / 244.900 | 2.502.000 / 2.474.400 | | |
| Mittelwert in Tausend | | 123.575 | 244.500 | 2.488.200 | | |
| Investmentinformationen** | | | | | | |
| Investitionsart | | direkt | indirekt | direkt | | |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | 50,00 | | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 123.575 | 244.500 | 1.244.100 | direkt: 1.529.750 indirekt: 244.500 | direkt: 1.793.376 indirekt: 286.635 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 4.949 / 6,2 | - | 15.405 / 6,1 ²¹ | | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 3.181 | - | 3.500 | | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 1.768 | - | 11.905 | | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 0 | - | 1.541 | direkt: 1.541 indirekt: 0 | direkt: 1.806 indirekt: 0 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 0 | - | 10.912 | direkt: 10.912 indirekt: 0 | direkt: 12.793 indirekt: 0 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 0,0 | - | 7,2 | | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | - | | |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Niederlande (€)

| | Nr. | 114 | 115 | Summe (€) |
|---|-----|---|-------------------------------------|---|
| Objektname | | 2 Amsterdam | New Babylon, Geb. H | |
| PLZ / Ort | | 1077 CZ Amsterdam | 2594 AC Den Haag | |
| Straße | | Eduard van Beinumstraat 2 – 40 | Bezuidenhoutseweg 57 | |
| Internetadresse | | twoamsterdam.nl | newbabylon.nl | |
| Immobilieninformationen* | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | i.B. / B, H | B: 100 | |
| Art des Grundstücks | | Erbbaurecht | Erbbaurecht | |
| Grundstücksgröße in m ² | | 7.158 ⁴ | 11.434 | |
| Erwerbsdatum | | 11 / 2015 | 09 / 2010 | |
| Haltdauer in Jahren | | 5,4 | 10,5 | |
| Bau-, Umbaujahr | | 2021 ⁵ | 2010 | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 35.855 ⁶ | 12.023 | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 35.855 | 12.023 | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 0 | |
| Vermietungs- informationen | | | | |
| Hauptmieter | | i.B. | Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | - | 0,0 | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | - | 0,0 | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | - | 3,9 | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | - | k.A. | |
| Gutachter- informationen | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 15.483 ⁷ / 14.963 ⁷ | 2.278 / 2.317 | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 60 / 60 | 59 / 59 | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 262.430 ⁷ / 260.500 ⁷ | 40.000 / 40.300 | |
| Mittelwert in Tausend | | 261.465 ⁷ | 40.150 | |
| Investmentinformationen** | | | | |
| Investitionsart | | indirekt | direkt | |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 200.443 | 40.150 | direkt: 40.150 indirekt: 200.443 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 61 / 0,1 | 964 / 2,5 | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 0 | 0 | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 61 | 965 | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 6 ⁹ | 40 | direkt: 40 indirekt: 6 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 28 ⁹ | 0 | direkt: 0 indirekt: 28 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 4,6 | 0,0 | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | 10,03 | 63,01 | |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Belgien (€)/Luxemburg (€)

| | Nr. | 116 | 117 | 118 | 119 | Summe (€) |
|---|-----|----------------------|---|---|---|--|
| Objektname | | City Atrium | Président A | Président B | Président C | |
| PLZ / Ort | | 1210 Brüssel | 2540 Luxemburg | 2540 Luxemburg | 2540 Luxemburg | |
| Straße | | Rue du Progrès 50-56 | 37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette | 37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette | 37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette | |
| Internetadresse | | - | - | - | - | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | B: 100 | B: 100 | B: 100 | B: 100 | |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | - | |
| Grundstücksgröße in m ² | | 6.960 | 4.566 | 4.211 | 4.744 | |
| Erwerbsdatum | | 12 / 2002 | 05 / 2007 | 05 / 2007 | 05 / 2007 | |
| Haltezeit in Jahren | | 18,3 | 13,9 | 13,9 | 13,9 | |
| Bau-, Umbaujahr | | 2003 | 2009 | 2009 | 2009 | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 50.772 | 11.416 | 9.814 | 12.162 | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 50.772 | 11.416 | 9.814 | 12.162 | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Hauptmieter | | Regie de Batiments | Banque Européenne | Banque Européenne | Banque Européenne | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 0,0 | 2,2 | 0,0 | 1,1 | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 0,0 | 23,7 | 0,0 | 7,7 | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 11,0 | 1,9 | 2,1 | 2,9 | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | k.A. | 4.645 | k.A. | 5.182 | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 10.012 / 9.985 | 4.634 / 4.617 | 4.066 / 4.066 | 4.926 / 4.935 | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 52 / 52 | 58 / 58 | 58 / 58 | 58 / 58 | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 230.900 / 226.400 | 84.300 / 80.200 | 74.100 / 70.800 | 89.600 / 85.700 | |
| Mittelwert in Tausend | | 228.650 | 82.250 | 72.450 | 87.650 | |
| Investitionsart | | indirekt | indirekt | indirekt | indirekt | |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 228.650 | 82.250 | 72.450 | 87.650 | direkt: 0 indirekt: 471.000 |
| 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 2020 / 2021 in Tausend | | - | - | - | - | direkt: 0 indirekt: 0 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | - | - | - | - | direkt: 0 indirekt: 0 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | - | - | - | - | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | - | - | |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Italien (€)

| | Nr. | 120 | 121 | 122 | 123 | 124 | Summe (€) |
|---|-----|--------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|
| Objektname | | Le Quattro Porte | ABB | Oriocenter | Centro Le Barche | NH Hotel Orio al Serio | |
| PLZ / Ort | | 20090 Segrate | 20099 Sesto San Giovanni | 24050 Orio al Serio (Bergamo) | 30172 Venezia-Mestre | 24050 Orio al Serio (Bergamo) | |
| Straße | | Via Circonvallazione Idroscalo | Viale Tommaso Edison 50, Via Luciano Lama 33 | Via Portico 71 | Piazza XXVII Ottobre | Via Portico 75 | |
| Internetadresse | | le4porte.it | - | oriocenter.it | centrolebarche.it | nh-hotel.de | |
| Immobilieninformationen* | | | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | B: 100 | B: 100 | E: 100 | E: 100 | H: 100 | |
| Art des Grundstücks | | - | - | Teileigentum | Erbbaurecht | - | |
| Grundstücksgröße in m ² | | 121.099 | 11.564 | 60.275 | 2.460 | 7.274 | |
| Erwerbsdatum | | 09 / 2004 | 06 / 2001 | 06 / 2000, 06 / 2015 | 01 / 2002 | 03 / 2008 | |
| Haltedauer in Jahren | | 16,5 | 19,8 | 20,8 | 19,2 | 13,0 | |
| Bau-, Umbaujahr | | 2004, 2020 | 2001 | 2005, 2017 | 1996 | 2008 | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 35.711 | 27.008 | 67.353 | 12.477 | 5.237 | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 35.711 | 27.008 | 67.353 | 12.477 | 5.237 | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Vermietungs- informationen | | | | | | | |
| Hauptmieter | | IBM Italia | ABB CAP | Hennes & Mauritz | Coin Srl | NH Italia | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 29,4 | 0,0 | 4,1 | 21,9 | 0,0 | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 3,4 | 1,2 | 4,0 | 3,1 | 6,6 | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | k.A. | k.A. | 15.570 | 1.976 | k.A. | |
| Gutachter- informationen | | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 5.263 / 5.458 | 4.314 / 4.623 | 31.237 / 31.524 | 2.165 / 2.033 | 1.008 / 1.008 | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 53 / 53 | 50 / 50 | 43 / 43 | 36 / 46 | 47 / 47 | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 69.900 / 70.700 | 59.900 / 60.800 | 470.000 / 473.000 | 26.000 / 25.250 | 15.100 / 15.100 | |
| Mittelwert in Tausend | | 70.300 | 60.350 | 471.500 | 25.625 | 15.100 | |
| Investmentinformationen** | | | | | | | |
| Investitionsart | | direkt | direkt | direkt | direkt | direkt | |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 70.300 | 60.350 | 471.500 | 25.625 | 15.100 | direkt: 642.875 indirekt: 0 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | - | - | 2.171 / 2,7 ²¹ | - | - | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | - | - | 19 | - | - | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | - | - | 2.153 | - | - | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | - | - | 217 | - | - | direkt: 217 indirekt: 0 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | - | - | 1.357 | - | - | direkt: 1.357 indirekt: 0 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | - | - | 6,3 | - | - | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | 18,03 | - | - | |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Österreich (€)

| | Nr. | 125 | 126 | 127 | 128 | Summe (€) |
|---|-----|--|---------------------|---|----------------------------|---|
| Objektname | | Town Town CB 07 | Galaxy 21 | DC Tower 2 | Donau-City-Straße 3 | |
| PLZ / Ort | | 1030 Wien | 1020 Wien | 1020 Wien | 1020 Wien | |
| Straße | | Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3 | Praterstraße 31 | Donau-City-Straße 5 | Donau-City-Straße 3 | |
| Internetadresse | | towntown.at | - | - | - | |
| Immobilieninformationen* | | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | B: 100 | B: 100 | i.B. / B, W | i.B. / S | |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | - | |
| Grundstücksgröße in m ² | | 1.184 | 1.771 | 7.309 | 8.704 | |
| Erwerbsdatum | | 01 / 2009 | 11 / 1996 | 04 / 2016 | 04 / 2016 | |
| Haltezeit in Jahren | | 12,2 | 24,4 | 5,0 | 5,0 | |
| Bau-, Umbaujahr | | 2009 | 2002 | 2023 ⁵ | - | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 4.625 | 17.809 | 51.896 ⁶ | 1 | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 4.625 | 17.809 | 28.057 | 1 | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 0 | 23.839 | 0 | |
| Vermietungs- informationen | | | | | | |
| Hauptmieter | | Soravia Properties GmbH | Republik Österreich | i.B. | i.B. | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote) ¹ in % | | 0,0 | 1,8 | - | - | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 94,4 | 4,9 | - | - | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 0,8 | 5,0 | - | - | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | k.A. | 4.714 | - | - | |
| Gutachter- informationen | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 739 / 771 | 4.912 / 4.904 | 10.223 ⁷ / 10.284 ⁷ | 1.566 / 1.566 | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 58 / 58 | 51 / 51 | 70 / 70 | - / - | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 15.200 / 15.700 | 86.100 / 89.500 | 195.100 ⁷ / 196.900 ⁷ | 1.400 / 810 | |
| Mittelwert in Tausend | | 15.450 | 87.800 | 196.000 ⁷ | 1.105 | |
| Investmentinformationen** | | | | | | |
| Investitionsart | | indirekt | direkt | direkt | direkt | |
| Beteiligungsquote in % | | 99,90 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 15.435 | 87.800 | 25.414 | 1.150 | direkt: 114.364 indirekt: 15.435 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 315 / 2,5 | - | 3.083 / 20,6 | 76 / 6,6 | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 0 | - | 665 | 53 | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 315 | - | 2.419 | 23 | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 0 | - | 123 | 0 | direkt: 123 indirekt: 0 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 0 | - | 2.467 | 0 | direkt: 2.467 indirekt: 0 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 0,0 | - | 5,1 | 0,0 | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | - | - | |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Portugal (€)/Finnland (€)

| | Nr. | 129 | 130 | Summe (€) | 131 |
|---|-----|-----------------------------|--|---|-----------------------------|
| Objektname | | Forum Algarve | Armazéns do Chiado | | Workery West TORNI 1 |
| PLZ / Ort | | 8000 – 126 Faro | 1200 – 094 Lissabon | | 00520 Helsinki |
| Straße | | Estrada Nacional 125 km 103 | Rua do Carmo 2, Rua Nova do Almada 114, Rua do Crucifixo | | Firdonkatu 2 |
| Internetadresse | | forumalgarve.net | armazensdochiado.com | | - |
| Immobilieninformationen* | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | E: 100 | E: 80; H: 10 | | B: 100 |
| Art des Grundstücks | | Teileigentum | - | | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 36.178 | 3.145 | | 4.488 |
| Erwerbsdatum | | 05 / 2000 | 12 / 1997 | | 12 / 2018 |
| Haltedauer in Jahren | | 20,9 | 23,3 | | 2,3 |
| Bau-, Umbaujahr | | 2001 | 1999 | | 2020 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 27.408 | 12.767 | | 21.411 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 27.408 | 12.767 | | 21.411 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 0 | | 0 |
| Vermietungs- informationen | | | | | |
| Hauptmieter | | Zara | FNAC | | Otavamedia Oy |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 1,7 | 6,5 | | 4,8 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 9,0 | 7,8 | | 0,0 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 3,1 | 4,4 | | 6,1 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 8.569 | 2.041 | | 5.823 |
| Gutachter- informationen | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 8.524 / 8.649 | 4.968 / 5.118 | | 5.859 / 5.868 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 40 / 40 | 48 / 48 | | 69 / 69 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 116.800 / 117.300 | 81.800 / 84.200 | | 135.200 / 132.400 |
| Mittelwert in Tausend | | 117.050 | 83.000 | | 133.800 |
| Investmentinformationen** | | | | | |
| Investitionsart | | indirekt | direkt | | indirekt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 117.050 | 83.000 | direkt: 83.000 indirekt: 117.050 | 133.800 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | - | - | | 2.707 / 2,7 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | - | - | | 0 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | - | - | | 2.707 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | - | - | direkt: 0 indirekt: 0 | 272 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | - | - | direkt: 0 indirekt: 0 | 2.400 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | - | - | | 8,9 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | | - |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Finland (€)/Tschechien (€)

| | Nr. | 132 | 133 | Summe (€) | 134 |
|---|-----|-----------------------------|---------------------------|--|------------------------------|
| Objektname | | Workery East FESKARI | Workery East STOGE | | Charles Square Center |
| PLZ / Ort | | 00520 Helsinki | 00520 Helsinki | | 12000 Prag |
| Straße | | Ratapihantie 6 | Ratapihantie 6 | | Karlovo náměstí 10 |
| Internetadresse | | - | - | | charles-square-center.com |
| Immobilieninformationen* | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | B: 100 | B: 100 | | B: 70; E: 30 |
| Art des Grundstücks | | - | - | | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 228 | 227 | | 4.491 |
| Erwerbsdatum | | 12 / 2018 | 12 / 2018 | | 08 / 2007 |
| Haltedauer in Jahren | | 2,3 | 2,3 | | 13,6 |
| Bau-, Umbaujahr | | 2020 | 2020 | | 2002 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 14.395 | 14.302 | | 19.803 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 14.395 | 14.302 | | 19.803 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 0 | | 0 |
| Vermietungs- informationen | | | | | |
| Hauptmieter | | Telia Finland Oyj | Telia Finland Oyj | | Philip Morris ČR a.s. |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 0,0 | 0,0 | | 2,3 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 0,0 | 0,0 | | 2,4 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 13,6 | 9,9 | | 3,0 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | k.A. | k.A. | | k.A. |
| Gutachter- informationen | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 3.986 / 4.273 | 4.061 / 4.351 | | 4.124 / 3.916 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 69 / 69 | 69 / 69 | | 51 / 51 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 93.100 / 94.610 | 96.700 / 96.230 | | 73.300 / 71.800 |
| Mittelwert in Tausend | | 93.855 | 96.465 | | 72.550 |
| Investmentinformationen** | | | | | |
| Investitionsart | | indirekt | indirekt | | indirekt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 93.855 | 96.465 | direkt: 0 indirekt: 324.120 | 72.550 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 1.946 / 2,3 | 1.932 / 2,2 | | - |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 0 | 0 | | - |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 1.946 | 1.932 | | - |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 195 | 194 | direkt: 0 indirekt: 661 | - |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 1.738 | 1.726 | direkt: 0 indirekt: 5.864 | - |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 8,9 | 8,9 | | - |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | | - |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Tschechien (€)/Polen (€)

| | Nr. | 135 | 136 | Summe (€) | 137 | 138 |
|---|-----|---|-------------------------|--|----------------------|------------------------|
| Objektname | | VIA UNA | Metropole Zlicín | | Tulipan House | Millennium Park |
| PLZ / Ort | | 11000 Prag 1 | 15521 Prag | | 02 – 672 Warschau | 02 – 593 Warschau |
| Straße | | Na Prikope 33 | Řevnická 1 | | Ulica Domaniewska 50 | Zaryna Street 2A |
| Internetadresse | | - | metropole.cz | | tulipanhouse.com | - |
| Immobilieninformationen* | | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | i.B. / B, E | E: 100 | | B: 100 | B: 100 |
| Art des Grundstücks | | - | - | | Erbbaurecht | Erbbaurecht |
| Grundstücksgröße in m ² | | 2.460 | 132.143 | | 11.236 | 8.312 |
| Erwerbsdatum | | 03 / 2017 | 05 / 2004 | | 06 / 2008 | 05 / 2010 |
| Haltdauer in Jahren | | 4,0 | 16,9 | | 12,8 | 10,9 |
| Bau-, Umbaujahr | | 2022 ⁵ | 2004 | | 2008 | 2008 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 14.990 ⁶ | 56.230 | | 18.634 | 19.268 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 14.990 | 56.230 | | 18.634 | 19.268 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Vermietungs- informationen | | | | | | |
| Hauptmieter | | i.B. | Electro World, s. r. o. | | StepStone Services | Bank Millenium |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | - | 11,7 | | 52,4 | 0,0 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | - | 11,9 | | 21,0 | 0,0 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | - | 2,5 | | 1,1 | 8,8 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | - | 14.727 | | 1.676 | k.A. |
| Gutachter- informationen | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 4.813 ⁷ / 4.784 ⁷ | 13.708 / 13.731 | | 2.546 / 2.537 | 3.021 / 3.521 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 60 / 60 | 43 / 43 | | 57 / 57 | 57 / 57 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 110.000 ⁷ / 110.000 ⁷ | 230.100 / 230.200 | | 37.400 / 36.800 | 58.600 / 59.800 |
| Mittelwert in Tausend | | 110.000 ⁷ | 230.150 | | 37.100 | 59.200 |
| Investmentinformationen** | | | | | | |
| Investitionsart | | indirekt | indirekt | | direkt | direkt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 50,00 | | 100,00 | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 71.490 | 115.075 | direkt: 0 indirekt: 259.115 | 37.100 | 59.200 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 3.772 / 7,0 | 48 / 320 | | - | 1.540 / 2,9 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 0 | 0 | | - | 55 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 3.772 | 48 | | - | 1.485 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 250 ¹¹ | 5 ¹² | direkt: 0 indirekt: 255 | - | 0 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 2.129 ¹¹ | 3 ¹² | direkt: 0 indirekt: 2.132 | - | 0 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 5,9 | 0,8 | | - | 0,0 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | | - | - |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Polen (€)/Türkei (€)/Spanien (€)

| | Nr. | 139 | Summe (€) | 140 | 141 |
|---|-----|---|--|------------------------------------|----------------------|
| Objektname | | Widok Towers | | Forum Bornova | Espai Gironés |
| PLZ / Ort | | 00 – 026 Warschau | | 35100 Bornova (Izmir) | 17190 Salt (Girona) |
| Straße | | Aleje Jerozolimskie 44 | | Kazim Dirik Mahallesi 372 Sokak | Cami del Carlins 10 |
| Internetadresse | | widoktowers.com | | forumbornova.com | espaigirones.com |
| Immobilieninformationen* | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | i.B. / B, E | | E: 100 | E: 100 |
| Art des Grundstücks | | Erbbaurecht | | Teilerbbaurecht | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 3.199 | | 200.000 | 53.802 |
| Erwerbsdatum | | 12 / 2014 | | 07 / 2005, 10 / 2006 | 05 / 2005 |
| Haltezeit in Jahren | | 6,3 | | 15,9 | 15,9 |
| Bau-, Umbaujahr | | 2022 ⁵ | | 2006 | 2005 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 33.283 ⁶ | | 62.008 | 39.691 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 33.283 | | 62.008 | 39.691 |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | | 0 | 0 |
| Vermietungs- informationen | | | | | |
| Hauptmieter | | i.B. | | Mapa Mobilya | Hennes & Mauritz |
| Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote) ¹ in % | | - | | 0,6 | 11,5 |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | - | | 100,0 | 18,6 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | - | | 0,2 | 2,9 |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | - | | 8.642 | 6.601 |
| Gutachter- informationen | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 8.969 ⁷ / 8.984 ⁷ | | 14.084 / 14.030 | 10.970 / 11.040 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 68 / 68 | | 27 / 27 | 44 / 44 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 199.900 ⁷ / 199.000 ⁷ | | 122.800 / 118.800 | 152.600 / 150.000 |
| Mittelwert in Tausend | | 199.450 ⁷ | | 120.800 | 151.300 |
| Investmentinformationen** | | | | | |
| Investitionsart | | direkt | | direkt | direkt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | | 100,00 | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 108.768 | direkt: 205.068 indirekt: 0 | 120.800 | 151.300 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 5.777 / 30,6 ²² | | - | - |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 0 | | - | - |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 5.777 | | - | - |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 251 ²⁴ | direkt: 251 indirekt: 0 | - | - |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 4.191 | direkt: 4.191 indirekt: 0 | - | - |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 3,7 ²⁴ | | - | - |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | | - | - |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

Japan (JPY)/Australien (AUD)

| | Nr. | 142 | Summe (€) | 143 | Summe (€) |
|---------------------------------------|---|--------------------------------|--|--|--|
| Objektname | | Onyado Nono Hotel | | 110 Goulburn Street | |
| PLZ / Ort | | 6008146 Kyoto | | NSW 2000 Sydney | |
| Straße | | 491 Zaimokucho, Shimogyo-ku | | 110 Goulburn Street, 26, 28 - 30 Nithsdale Street | |
| Internetadresse | | hotespa.net | | - | |
| Immobilieninformationen* | Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | H: 100 | | B: 100 | |
| | Art des Grundstücks | - | | - | |
| | Grundstücksgröße in m ² | 2.434 | | 2.160 | |
| | Erwerbsdatum | 02 / 2020 | | 03 / 2016 | |
| | Haltezeit in Jahren | 1,1 | | 5,0 | |
| | Bau-, Umbaujahr | 2020 | | 1992 | |
| | Nutzfläche gesamt in m ² | 16.830 | | 14.477 | |
| | Nutzfläche Gewerbe in m ² | 16.830 | | 14.477 | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | 0 | | 0 | | |
| Vermietungs- informationen | Hauptmieter | Kyoritsu | | Commonwealth of Australia | |
| | Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote) ¹ in % | 0,0 | | 0,8 | |
| | Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | 0,0 | | 0,0 | |
| | Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | 13,6 | | 5,1 | |
| | Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | k.A. | | k.A. | |
| Gutachter- informationen | Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | 950.160 / 950.160 | | 12.478 / 12.105 | |
| | Restnutzungsdauer in Jahren | 69 / 59 | | 45 / 45 | |
| | Verkehrswert (VKW) in Tausend | 24.700.000 / 24.500.000 | | 191.300 / 182.400 | |
| | Mittelwert in Tausend | 24.600.000 | | 186.850 | |
| Investmentinformationen** | Investitionsart | indirekt | | indirekt | |
| | Beteiligungsquote in % | 100,00 | | 99,99 | |
| | Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | 24.600.000 | direkt: 0 indirekt: 190.175 | 186.831 | direkt: 0 indirekt: 121.477 |
| | Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | 869.888 / 3,6 | | 12.041 / 8,1 | |
| | davon Gebühren und Steuern in Tausend | 591.985 | | 8.391 | |
| | davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | 277.903 | | 3.650 | |
| | abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | 87.417 ³⁹ | direkt: 0 indirekt: 676 | 1.136 ¹⁴ | direkt: 0 indirekt: 739 |
| | zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | 778.186 ³⁹ | direkt: 0 indirekt: 6.016 | 5.586 ¹⁴ | direkt: 0 indirekt: 3.632 |
| | voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | 8,8 | | 5,0 | |
| | Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | 58,54 | | 47,69 | |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

USA (USD)

| | Nr. | 144 | 145 | 146 | 147 | 148 | 149 |
|---|------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|----------------------|-----|
| Objektname | The National | 1330 West Fulton | 222 E 41st Street | Dexter Station | 800 Lincoln Road | Atlas Plaza | |
| PLZ / Ort | Chicago, IL 60603 | Chicago, IL 60607 | New York, NY 10017 | Seattle, WA 98109 | Miami Beach, FL 33139 | Miami, FL 33137 | |
| Straße | 125 South Clark Street | 1330 West Fulton Street | 41st Street | 1101 Dexter Avenue N | 800 & 810 Lincoln Road | 130 NE 40th Street | |
| Internetadresse | thenationalchicago.com | - | - | dexterstation.com | - | - | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | B: 100 | B: 85 | B: 100 | B: 100 | E: 100 | E: 100 | |
| Art des Grundstücks | - | - | - | - | - | - | |
| Grundstücksgröße in m ² | 3.198 | 8.622 | 1.830 | 6.272 | 1.394 | 2.060 | |
| Erwerbsdatum | 11 / 2018 | 09 / 2019 | 05 / 2018 | 05 / 2017 | 10 / 2014 | 07 / 2015, 11 / 2016 | |
| Haltdauer in Jahren | 2,4 | 1,5 | 2,9 | 3,9 | 6,5 | 5,7 | |
| Bau-, Umbaujahr | 1907, 2010, 2018 | 2017 | 2001, 2018 | 2015 | 1935, 2018 | 1951 | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | 53.990 | 26.985 | 27.414 | 32.008 | 3.141 | 2.179 | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | 53.990 | 26.985 | 27.414 | 32.008 | 3.141 | 2.179 | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Hauptmieter | 125 S Clark Street | Dyson, Inc. | New York University | Facebook | Skechers USA, Inc. | Michael's Genuine | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | 9,1 | 0,0 | 0,0 | 0,9 | 0,0 | 0,0 | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 33,1 | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | 5,7 | 5,5 | 26,5 | 4,7 | 8,3 | 3,8 | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | 15.401 | 9.617 | k.A. | k.A. | k.A. | 782 | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | 23.133 / 22.953 | 17.378 / 17.713 | 18.181 / 18.175 | 13.496 / 12.860 | 4.118 / 4.125 | 4.343 / 4.699 | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 48 / 48 | 66 / 66 | 57 / 78 | 54 / 64 | 47 / 47 | 34 / 34 | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | 217.100 / 231.500 | 177.900 / 177.700 | 390.100 / 387.400 | 292.700 / 288.400 | 81.500 / 84.000 | 66.500 / 73.200 | |
| Mittelwert in Tausend | 224.300 | 177.800 | 388.750 | 290.550 | 82.750 | 69.850 | |
| Investitionsart | indirekt | indirekt | indirekt | indirekt | indirekt | indirekt | |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | 224.300 | 177.800 | 388.750 | 290.550 | 82.750 | 69.850 | |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | 4.992 / 2,5 | 3.072 / 1,8 | 6.446 / 1,9 | 7.742 / 2,7 | 2.005 / 2,3 | 3.245 / 4,3 | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | 1.475 | 0 | 0 | 0 | 0 | 261 | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | 3.517 | 3.072 | 6.446 | 7.742 | 2.005 | 2.879 | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | 497 ⁴⁰ | 307 ⁴¹ | 629 ¹⁵ | 774 ¹⁶ | 0 | 308 ¹⁷ | |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | 3.771 ⁴⁰ | 2.589 ⁴¹ | 4.449 ¹⁵ | 4.723 ¹⁶ | 0 | 1.374 ¹⁷ | |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | 7,7 | 8,4 | 7,0 | 6,1 | 0,0 | 5,0 | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | - | 57,71 | - | 51,63 | - | 98,31 | |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2021

USA (USD)

| | Nr. | 150 | 151 | 152 | 153 | Summe (USD) | Summe (€) |
|---|-----|---------------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------|--|--|
| Objektname | | Alohilani Resort Waikiki Beach | The Everly | 11 Howard | Kimpton Hotel Monaco | | |
| PLZ / Ort | | Honolulu, HI 96815 | Los Angeles, CA 90028 | New York, NY 10013 | Philadelphia, PA 19106 | | |
| Straße | | 2490 Kalakaua Avenue | 1800 Argyle Avenue | 11 Howard Street | 433 Chestnut Street | | |
| Internetadresse | | alohilaniresort.com | everlyhotel hollywood.com | 11howard.com | monaco-philadelphia.com | | |
| Immobilieninformationen* | | | | | | | |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | H: 100 | H: 100 | H: 100 | H: 100 | | |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | - | | |
| Grundstücksgröße in m ² | | 10.375 | 1.818 | 820 | 1.639 | | |
| Erwerbsdatum | | 04 / 2017 | 05 / 2017 | 04 / 2016 | 03 / 2018 | | |
| Haltezeit in Jahren | | 4,0 | 3,9 | 5,0 | 3,0 | | |
| Bau-, Umbaujahr | | 1969, 2017 | 2017 | 2006 | 1907, 2012 | | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 50.325 | 13.110 | 8.969 | 18.022 | | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 50.325 | 13.110 | 8.969 | 18.022 | | |
| Nutzfläche Wohnen in m ² | | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| Vermietungs- informationen | | | | | | | |
| Hauptmieter | | HH Pacific Beach LP LLC | Argyle Hotel LLC | Soho Hotel Owner LLC | Lafayette Hotel LLC | | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentsorgungsausfallquote) ¹ in % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | |
| Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 16,6 | 16,0 | 4,9 | 16,5 | | |
| Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | | |
| Gutachter- informationen | | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 31.500 / 31.500 | 7.950 / 7.950 | 6.600 / 6.500 | 8.535 / 8.535 | | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 48 / 48 | 56 / 56 | 45 / 45 | 51 / 51 | | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 506.800 / 526.840 | 137.800 / 138.510 | 115.400 / 120.800 | 138.700 / 139.200 | | |
| Mittelwert in Tausend | | 516.820 | 138.155 | 118.100 | 138.950 | | |
| Investmentinformationen** | | | | | | | |
| Investitionsart | | indirekt | indirekt | indirekt | indirekt | | |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 516.820 | 138.155 | 118.100 | 138.950 | direkt: 0 indirekt: 2.146.025 | direkt: 0 indirekt: 1.828.661 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 11.005 / 2,3 | 2.998 / 2,1 | 4.026 / 2,4 | 2.838 / 2,0 | | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 11.005 | 2.998 | 4.026 | 2.838 | | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend | | 979 ¹⁸ | 300 ¹⁹ | 400 ²⁰ | 284 | direkt: 0 indirekt: 4.478 | direkt: 0 indirekt: 3.816 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 5.896 ¹⁸ | 1.899 ¹⁹ | 2.004 ²⁰ | 1.959 | direkt: 0 indirekt: 28.664 | direkt: 0 indirekt: 24.425 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 6,6 | 6,3 | 5,0 | 6,9 | | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | 37,77 | 54,29 | - | - | | |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.



Erläuterungen der Fußnoten im Immobilienverzeichnis

- B Bürogebäude
E Einzelhandelsgebäude
H Hotelgebäude
W Wohngebäude
S sonstige Nutzung
U unbebautes Grundstück
- 1 Leerstandsquotenermittlung nach BVI-Methode. Die Angaben erfolgen in Prozent der Jahresbruttosollmiete aus dem Objekt.
2 Jahresrohertrag bei angenommener Vollvermietung auf Basis der vom Bewerter angesetzten Miete zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften werden mit ihrem prognostizierten Wert zur Fertigstellung dargestellt.
3 Kaufpreis der erworbenen Immobilie. Angabe nur für Immobilienerwerbe seit dem 16. August 2008.
4 Neuvermessung.
5 Geplante Fertigstellung.
6 Fläche laut Planung.
7 Projektschätzung.
8 Umstellung auf Net Area.
9 6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 28 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
10 Beteiligungsquote: 99,9995 %.
11 219 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.947 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
12 5 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
14 895 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.400 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
15 131 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 916 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
16 337 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.061 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
17 240 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.082 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
18 165 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.009 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
19 80 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 505 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
20 136 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 681 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
21 Anschaffungskosten aus Objekterweiterung.
22 Aktueller Anschaffungsnebenkostenstand der Projektentwicklung.
23 Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung / der Objekterweiterung.
24 Die Abschreibung betrifft die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des Immobilienerwerbs. Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten aus der Bauphase beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung.
- 25 Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.
26 Anteilig ab dem Zeitpunkt des Erwerbs innerhalb des GJ.
27 Unterliegt dem Datenschutz.
28 40 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 346 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
29 100 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 876 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
30 18 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 153 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
31 686 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 6.002 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
32 236 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.067 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
33 448 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.904 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
34 300 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.635 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
35 343 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.005 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
36 450 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.934 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
37 634 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 5.547 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
38 147 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.283 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
39 51.417 TJPY der Abschreibung des Geschäftsjahres und 454.186 TJPY der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
40 202 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.535 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
41 56 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 474 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
42 226 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 5.194 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
43 366 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.143 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
44 589 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 5.059 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
45 293 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.512 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
46 852 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 7.354 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
47 541 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.598 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
48 767 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 6.586 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
49 174 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.536 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
50 243 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.145 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 51 526 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.558 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
52 389 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.375 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
53 542 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.701 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
54 381 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.299 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
55 231 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.004 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
56 390 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.383 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
57 394 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.479 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
58 367 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.238 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
59 139 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.227 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
60 75 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 661 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
61 82 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 726 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
62 84 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 745 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
63 128 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.122 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
64 188 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.645 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
65 1 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 12 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
66 Gemäß der gesetzlichen Kündigungsfrist für Wohnen.

Währungsumrechnungskurse zum 30. März 2021:

Kurs: 1 EUR = 0,85300 GBP
Kurs: 1 EUR = 1,17355 USD
Kurs: 1 EUR = 1,53800 AUD
Kurs: 1 EUR = 129,35455 JPY

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| Deutschland (€) | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|--|---|--|
| Nr. | 65 | 66 | 67 | - | 48 | - | - |
| Objektname | Regensburg Arcaden | Stadtgalerie Schweinfurt | Theresien Center | - | Remigiusstraße 20 – 24 | - | - |
| PLZ / Ort | 93053 Regensburg | 97421 Schweinfurt | 94315 Straubing | - | 53111 Bonn | - | - |
| Straße | Friedenstraße 23 | Schrammstraße 5 | Oberer-Thor-Platz 3 | - | Remigiusstraße 20 – 24 | - | - |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg | Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn | Theresiencenter Dienstleistungsgesellschaft mbH ¹ Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | Kaufhof Bonn Münsterplatz GmbH ² Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln | Bonn, Remigiusstraße 20 – 24 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München | Bonn, Remigiusstraße 20 – 24 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München |
| Gesellschaftskapital | 16.500.000 | 169.100.000 | 4.000.200 | 25.000 | 25.000 | 1.000 | 25.000 |
| Beteiligungsquote in % | 99,99 | 75,00 | 99,90 | 100,00 | 20,00 | 100,00 | 100,00 |
| Gesellschafterdarlehen | - | - | - | - | - | 41.660.666 | - |
| Erwerbsdatum / Gründungsdatum | 11 / 2002 | 08 / 2007 | 06 / 2009 | 09 / 2009 | 02 / 2020 | 02 / 2020 | 02 / 2020 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | 11 | - | 44 | - | 520 | - | - |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | - | - | - | - | - | - | - |

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

² Zu 100% an der Bonn, Remigiusstraße 20 – 24 Immobilien GmbH & Co. KG und Bonn, Remigiusstraße 20 – 24 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München beteiligt.



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| Deutschland (€) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|--|--|
| Nr. | 51 | - | - | 46 | - | - | 49 |
| Objektname | Königsallee 1 - 9 | - | - | Alexanderplatz 9 | - | - | Am Wehrhahn 1 |
| PLZ / Ort | 40212 Düsseldorf | - | - | 10178 Berlin | - | - | 40211 Düsseldorf |
| Straße | Königsallee 1 - 9 | - | - | Alexanderplatz 9 | - | - | Am Wehrhahn 1 |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | Kaufhof Düsseldorf Königsallee GmbH ³ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln | Düsseldorf, Königsallee 1 - 9 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München | Düsseldorf, Königsallee 1-9 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München | Kaufhof Warenhaus am Alex GmbH ⁴ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln | Berlin, Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München | Berlin, Alexanderplatz 9 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München | Kaufhof Düsseldorf- Wehrhahn GmbH ⁵ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln |
| Gesellschaftskapital | 25.000 | 1.000 | 25.000 | 10.250.000 | 1.000 | 25.000 | 25.000 |
| Beteiligungsquote in % | 20,00 | 100,00 | 100,00 | 20,00 | 100,00 | 100,00 | 20,00 |
| Gesellschafterdarlehen | - | 85.440.992 | - | - | 71.819.556 | - | - |
| Erwerbsdatum / Gründungsdatum | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | 705 | - | - | 1.499 | - | - | 377 |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | - | - | - | - | - | - | - |

³ Zu 100 % an der Düsseldorf, Königsallee 1 - 9 Immobilien GmbH & Co. KG und Düsseldorf, Königsallee 1 - 9 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München beteiligt.

⁴ Zu 100 % an der Berlin, Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH & Co. KG und Berlin, Alexanderplatz 9 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München beteiligt.

⁵ Zu 100 % an der Düsseldorf, Wehrhahn 1 Immobilien GmbH & Co. KG und Düsseldorf, Wehrhahn 1 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München beteiligt.



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| Deutschland (€) | | | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|---|---|
| Nr. | - | - | 53 | - | - | 55 | - |
| Objektname | - | - | Zeil 116 - 126 | - | - | Ernst-August-Platz 5 | - |
| PLZ/Ort | - | - | 60313 Frankfurt am Main | - | - | 30159 Hannover | - |
| Straße | - | - | Zeil 116 - 126 | - | - | Ernst-August-Platz 5 | - |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | Düsseldorf, Wehrhahn 1 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München | Düsseldorf, Wehrhahn 1 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München | Kaufhof Frankfurt-Zeil GmbH ⁶ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln | Frankfurt, Zeil 116 - 126 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München | Frankfurt, Zeil 116 - 126 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München | Kaufhof Hannover GmbH ⁷ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln | Hannover, Ernst-August-Platz 5 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München |
| Gesellschaftskapital | 1.000 | 25.000 | 25.000 | 1.000 | 25.000 | 25.000 | 1.000 |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 100,00 | 20,00 | 100,00 | 100,00 | 20,00 | 100,00 |
| Gesellschafterdarlehen | 16.537.802 | - | - | 106.135.112 | - | - | 52.709.453 |
| Erwerbsdatum / Gründungsdatum | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | - | - | 851 | - | - | 542 | - |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | - | - | - | - | - | - | - |

⁶ Zu 100 % an der Frankfurt, Zeil 116 - 126 Immobilien GmbH & Co. KG und Frankfurt, Zeil 116 - 126 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München beteiligt.

⁷ Zu 100 % an der Hannover, Ernst-August-Platz 5 Immobilien GmbH & Co. KG und Hannover, Ernst-August-Platz 5 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München beteiligt.



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| Deutschland (€) | | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|---|--|---|---|
| Nr. | - | 56 | - | - | 58 | - | - | - |
| Objektname | - | Hohe Straße 41 – 53 | - | - | Mannheim, Paradeplatz | - | - | - |
| PLZ / Ort | - | 50667 Köln | - | - | 68161 Mannheim | - | - | - |
| Straße | - | Hohe Straße 41 – 53 | - | - | P1 1 – 12 C2 3 – 10 | - | - | - |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | Hannover, Ernst-August-Platz 5 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München | Kaufhof Köln Hohe Straße GmbH ⁸ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln | Köln, Hohe Straße 41 – 53 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München | Köln, Hohe Straße 41 – 53 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München | Kaufhof Mannheim GmbH ⁹ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln | Mannheim, Paradeplatz Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München | Mannheim, Paradeplatz Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München | Mannheim, Paradeplatz Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München |
| Gesellschaftskapital | 25.000 | 26.000 | 1.000 | 25.000 | 25.000 | 1.000 | 25.000 | 25.000 |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 20,00 | 100,00 | 100,00 | 20,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Gesellschafterdarlehen | - | - | - | - | - | 22.015.951 | - | - |
| Erwerbsdatum / Gründungsdatum | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | - | 1.259 | - | - | 316 | - | - | - |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | - | - | - | - | - | - | - | - |

⁸ Zu 100 % an der Köln, Hohe Straße 41-53 Immobilien GmbH & Co. KG und Köln, Hohe Straße 41 – 53 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München beteiligt.

⁹ Zu 100 % an der Mannheim, Paradeplatz Immobilien GmbH & Co. KG und Mannheim, Paradeplatz Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| Deutschland (€) | | | | | | | |
|--|---|--|---|---|--|---|--|
| Nr. | 62 | - | - | 68 | - | - | 84 |
| Objektname | Pötschnerstraße 5 | - | - | Eberhardstraße 28 | - | - | ONE FORTY WEST |
| PLZ/Ort | 80634 München | - | - | 70173 Stuttgart | - | - | 60325 Frankfurt am Main |
| Straße | Pötschnerstraße 5 | - | - | Eberhardstraße 28 | - | - | Senckenberganlage 13 - 17 |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | Kaufhof München Rotkreuzplatz GmbH ¹⁰ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln | München, Rotkreuzplatz Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München | München, Rotkreuzplatz Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München | Kaufhof Stuttgart GmbH ¹¹ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln | Stuttgart, Eberhardstraße 28 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München | Stuttgart, Eberhardstraße 28 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München | T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden |
| Gesellschaftskapital | 25.000 | 1.000 | 25.000 | 25.000 | 1.000 | 25.000 | 100.000 |
| Beteiligungsquote in % | 20,00 | 100,00 | 100,00 | 20,00 | 100,00 | 100,00 | 98,00 |
| Gesellschafterdarlehen | - | 23.680.468 | - | - | - | - | - |
| Erwerbsdatum / Gründungsdatum | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 12 / 2019 | 02 / 2020 | 02 / 2020 | 02 / 2020 | 06 / 2015 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | 305 | - | - | 255 | - | - | 2.082 |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | - | - | - | - | - | - | - |

¹⁰Zu 100 % an der München, Rotkreuzplatz Immobilien GmbH & Co. KG und München, Rotkreuzplatz Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München beteiligt.

¹¹Zu 100 % an der Stuttgart, Eberhardstraße 28 Immobilien GmbH & Co. KG und Stuttgart, Eberhardstraße 28 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| Deutschland (€) | | | | | | | |
|--|---|--|---|---|--|--|---|
| Nr. | 85 | 71 | 80 | 61, 79, 81, 82, 86, 87, 88, 89, 90, 91 | 83 | 92 | 94 |
| Objektname | ONE FORTY WEST | Melia Frankfurt City | Königshöfe Dresden | - | Oskar-von-Miller-Straße 48, Rosa-Marx-Weg 2, 4 | Korbinian-Beer-Straße 22, 24, 26, 28, 30 | Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg-Straße 98, 100, 102 |
| PLZ/Ort | 60325 Frankfurt am Main | 60325 Frankfurt am Main | 1097 Dresden | - | 60314 Frankfurt am Main | 80997 München | 82008 Unterhaching |
| Straße | Senckenberganlage 13 - 17 | Senckenberganlage 13 - 17 | Theresienstraße, Wallgässchen | - | Oskar-von-Miller-Straße 48, Rosa-Marx-Weg 2, 4 | Korbinian-Beer-Straße 22, 24, 26, 28, 30 | Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg-Straße 98, 100, 102 |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | T-Rex Smart Living GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | T-Rex Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Wertgrund Wohnen GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI 2. Wertgrund Wohnen GmbH & Co. KG ¹²⁻²¹ Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Frankfurt Oskar-von-Miller-Straße Wertgrund GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI München Korbinian-Beer-Straße Wertgrund GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Unterhaching Lehenstraße Wertgrund GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden |
| Gesellschaftskapital | 100 | 100 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 |
| Beteiligungsquote in % | 98,00 | 98,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Gesellschafterdarlehen | - | - | 150.000.000 | 274.096.000 | 40.690.000 | 32.240.000 | 24.400.000 |
| Erwerbsdatum / Gründungsdatum | 06 / 2016 | 06 / 2016 | 05 / 2019 | 09 / 2019 | 09 / 2019 | 09 / 2019 | 09 / 2019 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | 839 | 1.967 | - | 3.737 | 462 | 464 | 329 |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | - | - | - | 23.463 | 3.375 | 2.145 | 1.536 |

¹²WE 505: Seven Houses / 60326 Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 395.

¹³WE 506: Westend III / 60323 Frankfurt am Main, Freiherr-vom-Stein-Straße 19 - 21, Eppsteiner Straße 54 - 56.

¹⁴WE 507: 20149 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 67, Kümmelstraße 1, Robert-Koch-Straße 4.

¹⁵WE 508: 20099 Hamburg, Koppel 3, 5, 7, Alstertwiete 11, 13, 15.

¹⁶WE 509: 20354 Hamburg, ABC-Straße 44 - 46, St. Anscharplatz.

¹⁷WE 510: 20099 Hamburg, An der Alster 65, 67.

¹⁸WE 511: 20099 Hamburg, Alstertwiete 5, 7, 9, 11, 13, 15.

¹⁹WE 512: 20099 Hamburg, St. Georgs Kirchhof 22, 23, 24.

²⁰WE 513: 10178 Berlin, Monbijouplatz 8 - 10.

²¹WE 514: 80802 München, Leopoldstraße 52.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| Deutschland (€) | | | | | | | |
|--|---|--|---|---|--|---|---|
| Nr. | 78 | 7, 8 | 21 | 4, 20, 36 | 95 | 97, 100 | 27 |
| Objektname | Wannseegärten | - | Norderstraße | - | Straße der Freundschaft | - | Eisbach 3 |
| PLZ / Ort | 14109 Berlin | - | 20097 Hamburg | - | 02991 Lauta | 80538 München | 80538 München |
| Straße | Max-Liebermann-Allee 23 - 27, Am kleinen Anger 25 | - | Norderstraße 101 | - | Straße der Freundschaft | Am Tucherpark 12a | Am Eisbach 3 |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | CRI Berlin Wannseegärten Wertgrund GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Frankfurt Bockenheimer Landstraße GmbH & Co. KG ^{22, 23} Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Hamburg Norderstraße 101 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Berlin Hamburg München BTE GmbH & Co. KG ^{24, 25, 26} Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Lauta Straße der Freundschaft GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Tucherpark DataCenter und Waldgrundstück ^{27, 28} Immobilien-gesellschaft mbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Tucherpark Eisbach 3 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden |
| Gesellschaftskapital | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Gesellschafterdarlehen | 47.590.000 | 189.900.000 | 130.950.000 | 203.580.000 | - | 39.942.000 | 28.189.000 |
| Erwerbsdatum / Gründungsdatum | 09 / 2019 | 09 / 2019 | 09 / 2019 | 09 / 2019 | 09 / 2019 | 01 / 2020 | 01 / 2020 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | 630 | 1.675 | 1.174 | 1.796 | - | 624 | 441 |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | 4.558 | 11.952 | 6.586 | 10.713 | 11 | 1.798 | 1.283 |

²² WE 326: 60322 Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 33.

²³ WE 327: 60325 Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 39.

²⁴ WE 329: 63 Grad Hamburg / 20354 Hamburg, Neuer Wall 63.

²⁵ WE 330: P5 / 10785 Berlin, Potsdamer Platz 5, Ebertstraße 4.

²⁶ WE 331: b³ / The Seven München / 80469 München, Müllerstraße 3.

²⁷ WE 371: Data Center / 80538 München, Am Tucherpark 12a.

²⁸ WE 372: Grundstück Wald / 80538 München, Tivolistraße.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| Deutschland (€) | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|--|--|
| Nr. | 28 | 95 | 76 | 98 | 99 | 30, 31 | 29, 40 |
| Objektname | Eisbach 4 | Sportanlagen | Hilton Munich Park | Grundstück Isar | Grundstück Tivolianlage | - | - |
| PLZ / Ort | 80538 München | 80538 München | 80538 München | 80538 München | 80538 München | 80538 München | 80538 München |
| Straße | Am Eisbach 4 | Am Eisbach 5 | Am Tucherpark 7 | Ifflandstraße | Oettingenstraße, Theodorparkstraße | Am Tucherpark 12 | Am Tucherpark 1 |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | CRI Tucherpark Eisbach 4 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Tucherpark Eisbach 5 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Tucherpark Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Tucherpark Ifflandstraße GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Tucherpark Öttingenstraße GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Tucherpark VTO N/S GmbH & Co. KG ^{29, 30} Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CRI Tucherpark VTW 1 und 2 GmbH & Co. KG ^{31, 32} Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden |
| Gesellschaftskapital | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Gesellschafterdarlehen | 68.488.000 | 4.424.000 | 130.340.000 | - | 2.546.000 | 220.899.000 | 151.767.000 |
| Erwerbsdatum / Gründungsdatum | 01 / 2020 | 01 / 2020 | 01 / 2020 | 01 / 2020 | 01 / 2020 | 01 / 2020 | 01 / 2020 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | 1.072 | 397 | 2.036 | 119 | 227 | 3.459 | 2.376 |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | 3.005 | 1.122 | 6.002 | 347 | 650 | 9.481 | 6.540 |

²⁹WE 366: TZ / 80538 München, Am Tucherpark 12.

³⁰WE 367: VTO N/S / 80538 München, Am Tucherpark 16 + 18.

³¹WE 362: VTW 1 / 80538 München, Am Tucherpark 1.

³²WE 363: VTW 2 / 80538 München, Sederanger 5.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| | Deutschland (€) | Großbritannien (GBP) | Niederlande (€) | | Belgien (€) | Luxemburg (€) | |
|---|--|---|--|---|---|--|--|
| Nr. | 39 | 112 | 114 | - | 116 | 10 | 116 |
| Objektname | VTW 3 | Victoria Square Centre | 2 Amsterdam | - | City Atrium | Omniturm | Président A |
| PLZ / Ort | 80538 München | Belfast BT1 4QG | 1077 ZZ Amsterdam | - | 1210 Brüssel | 60311 Frankfurt | 2540 Luxemburg |
| Straße | Sederanger 4, 6 | 1, 18 - 22 Victoria Square | Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631 | - | Rue du Progrès 50 - 56 | Große Gallusstraße 16 - 18 | 37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | CRI Tucherpark VTW 3 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | CGI Victoria Square Partnership 3 More London Riverside SE1 2AQ London | CRI Twin Towers LP C.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen | CRI Twin Towers B.V. ³³ Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen | Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, Box 204 1000 Brüssel | Omniturm Verwaltungs- gesellschaft S.à r.l. 25, rue Edward Steichen 2540 Luxembourg | Président A S.A. 46a, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg |
| Gesellschaftskapital | 25.000 | 110.753.146 | 113.967.650 | 160.601 | 4.957.871 | 8.012.500 | 31.000 |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 100,00 | 99,90 | 100,00 | 100,00 | 94,8960 | 100,00 |
| Gesellschafterdarlehen | 47.180.000 | 80.000.000 | 89.836.650 | - | - | 313.156.800 | 23.863.541 |
| Erwerbsdatum/ Gründungsdatum | 01 / 2020 | 06 / 2004 | 09 / 2015 | 09 / 2015 | 12 / 2002 | 09 / 2018 | 05 / 2007 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | 738 | - | - | - | - | 10.465 | - |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | 2.067 | - | 28 | - | - | - | - |

³³Zu 0,1% an der CRI Twin Towers LP C.V. beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| | Luxemburg (€) | | Österreich (€) | Portugal (€) | | Tschechien (CZK) | Tschechien (€) |
|---|---|---|---|--|---|---|----------------|
| Nr. | 117 | 118 | 125 | - | 129 | 134 | - |
| Objektname | Président B | Président C | Town Town CB 07 | - | Forum Algarve | Charles Square Center | - |
| PLZ / Ort | 2540 Luxemburg | 2540 Luxemburg | 1030 Wien | - | 8000 - 126 Faro | 12000 Prag | - |
| Straße | 37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette | 37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette | Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3 | - | Estrada National 125 km 103 | Karlovo náměstí 10 | - |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | Président B S.A. 46a, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg | Président C S.A. 46a, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg | CR Erdberg Drei GmbH & Co. KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien | CR - Montijo Retail Park S.A. ³⁴ Avenida 5 de Outubro, n° 124 1050-061 Lissabon | Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida 5 de Outubro, n° 124 1050-061 Lissabon | Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 Prag 2, PSČ 120 00 | - |
| Gesellschaftskapital | 2.630.970 | 31.000 | 70.000 | 1.100.000 | 23.000.000 | 220.000 | - |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 100,00 | 99,90 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | - |
| Gesellschafterdarlehen | 12.300.000 | 23.700.000 | - | - | - | - | 31.000.000 |
| Erwerbsdatum / Gründungsdatum | 05 / 2007 | 05 / 2007 | 01 / 2009 | 05 / 2009 | 05 / 2000 | 08 / 2007 | - |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | - | - | - | - | - | - | - |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | - | - | - | - | - | - | - |

³⁴Immobilie im September 2019 verkauft.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| | Tschechien (CZK) | Tschechien (€) | Tschechien (CZK) | Tschechien (€) | Japan (€) | Japan (JPY) | Japan (€) |
|---|---|----------------|--|----------------|---|---------------|--|
| Nr. | 136 | - | 135 | - | 142 | - | - |
| Objektname | Metropole Zlicín | - | VIA UNA | - | Onyado Nono Hotel | - | - |
| PLZ / Ort | 15521 Prag | - | 11000 Prag 1 | - | 6008146 Kyoto | - | - |
| Straße | Řevnická 1 | - | Na Příkope 33 | - | 491 Zaimokucho Shimogyo-ku | - | - |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1 / č.p. 121 Prag 5, PSČ 155 21 | - | CRI NP 33 s.r.o. ³⁵ Antala Staška 2027 / 79, Prag 4, PSČ 140 00 | - | CRI Onyado Nono Kyoto Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden | - | CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden |
| Gesellschaftskapital | 100.000 | - | 10.000 | - | 30.000.000 | - | 10.000 |
| Beteiligungsquote in % | 50,00 | - | 100,00 | - | 100,00 | - | 100,00 |
| Gesellschafterdarlehen | - | 26.000.000 | - | 42.000.000 | - | 3.600.000.000 | - |
| Erwerbsdatum / Gründungsdatum | 05 / 2004 | - | 01 / 2017 | - | 02 / 2020 | - | 09 / 2008 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | - | - | - | 182 | - | 324.000 | - |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | - | 3 | - | 1.947 | - | 454.186 | - |

³⁵ Merger CRI NP 33 s.r.o. und NP 33 s.r.o.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| | Australien (AUD) | | USA (USD) ³⁷ | | | | |
|---|--|---|---|--|---|---|--|
| Nr. | 143 | - | 147 | 148 | 149 | - | 145 |
| Objektname | 110 Goulburn Street | - | Dexter Station | 800 Lincoln Road | Atlas Plaza | - | 1330 West Fulton |
| PLZ / Ort | NSW 2000 Sydney | - | Seattle, WA 98109 | Miami Beach, FL 33139 | Miami, FL 33137 | - | 60607 Chicago |
| Straße | 110 Goulburn Street, 26, 28 - 30 Nithsdale Street | - | 1101 Dexter Avenue N | 800 & 810 Lincoln Road | 130 NE 40th Street | - | West Fulton Street 1330 |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000 | Commerz Real Australian Management Company Pty Limited ³⁶ c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000 | CR Dexter Station LLC c/o King & Spalding LLP 1185 Avenue of the Americas, 10036 New York | South Beach Tristar 800 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 | Palm Beach Holdings 3940 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 | CR Palm Beach LLC ³⁸ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 | CR US-Invest LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005 |
| Gesellschaftskapital | 74.000.001 | 100.000 | 3.316.362 | 15.896.030 | 19.829.094 | 7.150.739 | 28.435.650 |
| Beteiligungsquote in % | 99,99 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Gesellschafterdarlehen | - | - | 112.600.000 | 73.000.000 | - | - | 34.200.000 |
| Erwerbsdatum/ Gründungsdatum | 09 / 2015 | 06 / 2014 | 05 / 2017 | 10 / 2014 | 12 / 2014 | 02 / 2015 | 02 / 2015 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | 1.186 | - | 2.662 | - | - | 293 | 2.115 |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | 4.400 | - | 2.061 | - | 1.082 | - | 474 |

³⁶Übernimmt die Treuhandverwaltung des Commerz Real Australian Real Estate Trust.

³⁷Gesamteigenkapital (da lokal keine Aufteilung zwischen den verschiedenen Kapitalarten erfolgt).

³⁸Zu 100 % an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| USA (USD) | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|--|
| Nr. | 150 | - | 151 | 152 | 153 | - | 146 |
| Objektname | Alohilani Resort Waikiki Beach | - | The Everly | 11 Howard | Kimpton Hotel Monaco | - | 222 E 41st Street |
| PLZ / Ort | Honolulu, HI 96815 | - | Los Angeles, CA 90028 | New York, NY 10013 | Philadelphia, PA 19106 | - | New York, NY 10017 |
| Straße | 2490 Kalakaua Avenue | - | 1800 Argyle Avenue | 11 Howard Street | 433 Chestnut Street | - | 41st Street |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | Koa Management, LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 | CR Honolulu Hotel LLC ³⁹ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 | CR Argyle Los Angeles LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 | CRI 11 Howard Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 | CR Chestnut LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 | CR Chestnut Holding LLC ⁴⁰ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 | CR 222 E 41 New York LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005 |
| Gesellschaftskapital | 217.228.917 | 122.797.411 | 15.065.583 | 75.787.604 | 36.564.639 | 31.644.863 | 80.120.621 |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Gesellschafterdarlehen | 194.500.000 | - | 52.000.000 | 98.000.000 | 110.000.000 | - | 249.400.000 |
| Erwerbsdatum / Gründungsdatum | 04 / 2017 | 03 / 2017 | 01 / 2017 | 11 / 2015 | 03 / 2018 | 03 / 2018 | 05 / 2018 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | - | 4.887 | 1.394 | 1.323 | - | 1.959 | 3.533 |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | - | 1.009 | 505 | 681 | - | - | 916 |

³⁹ Zu 100 % an der Koa Management, LLC beteiligt.

⁴⁰ Zu 100 % an der CR Chestnut LLC beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2021

| | USA (USD) | Finnland (€) | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|---|---|--|
| Nr. | 144 | 131 | - | 133 | - | 132 | - | - |
| Objektname | The National | Workery West | - | Workery East STOGE | - | Workery East FESKARI | - | - |
| PLZ / Ort | Chicago, IL 60603 | 00520 Helsinki | - | 00520 Helsinki | - | 00520 Helsinki | - | - |
| Straße | 125 South Clark Street | Firdonkatu 2 | - | Ratapihantie 6 | - | Ratapihantie 6 | - | - |
| Firma und Sitz der Gesellschaft | CR-Chicago 125 South Clark Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 | Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki | Triplan Torni 1 Ky ⁴¹ c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki | Kiinteistö Oy Pasilan Stoge c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki | Triplan Stoge Ky ⁴² c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki | Kiinteistö Oy Pasilan Feskari c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki | Pasilan Feskari Ky ⁴³ c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki | CRI Maahiset OY ⁴⁴ c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki |
| Gesellschaftskapital | 49.809.493 | 5.000 | 81.655.000 | 2.500 | 64.552.500 | 2.500 | 62.252.500 | 2.510 |
| Beteiligungsquote in % | 100,00 | 100,00 | 99,90 | 100,00 | 99,90 | 100,00 | 99,90 | 100,00 |
| Gesellschafterdarlehen | 155.000.000 | 38.755.925 | - | 24.297.701 | - | 24.544.478 | - | - |
| Erwerbsdatum/ Gründungsdatum | 09 / 2018 | 12 / 2018 | 12 / 2018 | 12 / 2018 | 12 / 2018 | 12 / 2018 | 12 / 2018 | 11 / 2018 |
| Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend | 2.236 | - | 2.400 | - | 1.726 | - | 1.738 | - |
| Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend | 1.535 | - | - | - | - | - | - | - |

⁴¹Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 beteiligt.

⁴²Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Pasilan Stoge beteiligt.

⁴³Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Pasilan Feskari 1 beteiligt.

⁴⁴Zu 0,1 % an Triplan Stoge Ky, Pasilan Feskari Ky und Triplan Torni 1 KY beteiligt.

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

| | in € | |
|--|-----------------------|--------------------------|
| | Insgesamt | davon in Fremdwährung |
| I. Erträge | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen | -5.665.337,87 | 116.585,91 |
| 2. sonstige Erträge | 156.672.229,04 | 55.281.797,03 |
| 3. Erträge aus Immobilien | 322.723.409,90 | 106.511.270,99 |
| 4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften | 22.092.659,29 | 4.900.863,24 |
| Summe der Erträge | 495.822.960,36 | 166.810.517,17 |
| II. Aufwendungen | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | 143.965.237,62 | 67.102.290,28 |
| 2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten | 697.102,54 | 697.102,54 |
| 3. Steuern | 40.892.027,25 | 14.174.341,76 |
| 4. Zinsen aus Kreditaufnahmen | 6.401.681,26 | 93.569,43 |
| 5. Verwaltungsvergütung | 131.326.513,06 | 0,00 |
| 6. Verwahrstellenvergütung | 3.471.951,11 | 0,00 |
| 7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 655.969,68 | 0,00 |
| 8. sonstige Aufwendungen / Kosten der externen Bewerter | 2.430.166,14 | 322.049,92 |
| Summe der Aufwendungen | 329.840.648,66 | 82.389.353,93 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | 165.982.311,70 | 84.421.163,24 |
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | |
| 1. Realisierte Gewinne | 259.209.557,87 | 0,00 |
| 2. Realisierte Verluste | -127.696.314,72 | 0,00 |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | 131.513.243,15 | 0,00 |
| V. Ertragsausgleich¹ | 13.561.106,36 | |
| VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹ | 311.056.661,21 | 84.421.163,24 |
| VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres | 57.309.128,73 | -51.574.292,42 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | 529.753.703,80 | 178.139.137,28 |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | -472.444.575,07 | -229.713.429,70 |
| VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹ | 57.309.128,73 | -51.574.292,42 |
| IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹ | 368.365.789,94 | 32.846.870,82 |

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

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung für die Zeit vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

| | in € | |
|---|-----------------------|--------------------------|
| | Insgesamt | davon in Fremdwährung |
| I. Erträge | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland | | |
| Zinsen aus Termingeldanlagen | -2.073.315,25 | 0,00 |
| sonstige Zinserträge | -3.152.461,36 | 0,00 |
| Gesamt | -5.225.776,61 | 0,00 |
| 2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland | | |
| Zinsen aus Termingeldanlagen | -659.899,26 | 4.006,99 |
| Zinsen aus Tagesgeldanlagen | 3.414,44 | 3.414,44 |
| sonstige Zinserträge | 216.923,56 | 109.164,46 |
| Gesamt | -439.561,26 | 116.585,89 |
| 3. Sonstige Erträge | | |
| 3.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen | 120.852.240,07 | 43.672.664,17 |
| 3.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 26.308.969,68 | 9.861.389,95 |
| 3.3. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen | 2.849.196,52 | 600.201,30 |
| 3.4. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen | 1.370.341,98 | 123.419,43 |
| 3.5. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen | 248.071,04 | 1.167,86 |
| 3.6. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG beziehungsweise ausländisches Pendant | 128.971,33 | 0,00 |
| 3.7. andere sonstige Erträge | 4.914.438,42 | 1.022.954,32 |
| Gesamt | 156.672.229,04 | 55.281.797,03 |
| 4. Erträge aus Immobilien | | |
| 4.1. Mieterträge | 393.339.415,78 | 113.617.616,72 |
| 4.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung | -80.456.545,88 | -16.168.590,53 |
| 4.3. sonstige Mieterträge | 9.840.540,00 | 9.062.244,80 |
| Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield | 6.523.644,22 | 6.523.644,22 |
| Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende | 2.841.487,39 | 2.302.438,48 |
| Erträge aus sonstigen Mieterumlagen | 332.476,54 | 229.373,45 |
| Erträge aus Kostenbeteiligungen | 86.799,72 | 0,00 |
| Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen | 56.132,13 | 6.788,65 |
| Gesamt | 322.723.409,90 | 106.511.270,99 |
| 5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften | | |
| 5.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften | 22.092.659,29 | 4.900.863,24 |
| Gesamt | 22.092.659,29 | 4.900.863,24 |
| Summe der Erträge | 495.822.960,36 | 166.810.517,17 |

Ertrags- und Aufwandsrechnung für die Zeit vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

in €

| | Insgesamt | davon in Fremdwährung |
|--|-----------------------|--------------------------|
| II. Aufwendungen | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | |
| 1.1. Betriebskosten | 25.333.801,53 | 11.057.835,98 |
| Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten | 24.077.255,72 | 10.221.937,06 |
| Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten | -2.057.766,54 | 0,00 |
| Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen | 3.314.312,35 | 835.898,92 |
| 1.2. Instandhaltungskosten | 34.079.375,69 | 5.061.225,88 |
| 1.3. Kosten der Immobilienverwaltung | 9.160.542,25 | 3.958.304,62 |
| 1.4. sonstige Kosten | 75.391.518,15 | 47.024.923,80 |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen | 39.114.980,51 | 33.523.974,29 |
| Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung | 15.217.877,96 | 3.733.633,94 |
| Nebenkosten aus der Sondervermietung des Einkaufszentrums Westfield | 5.931.733,70 | 5.931.733,70 |
| Werbe-, Promotions- und Marketingkosten | 4.137.627,61 | 1.657.193,32 |
| Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung | 1.928.995,61 | 509.346,63 |
| Aufwendungen für steuerliche Buchhalter / Steuerberater | 1.374.509,34 | 497.657,23 |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen | 963.348,98 | 16.157,78 |
| Aufwendungen für Versicherungsschäden | 602.922,89 | 958,48 |
| Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung | 448.559,13 | 0,00 |
| Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (§ 15a UStG / ausländisches Pendant) | 164.060,34 | 0,00 |
| andere sonstige Kosten | 5.506.902,08 | 1.154.268,43 |
| Gesamt | 143.965.237,62 | 67.102.290,28 |
| 2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten | 697.102,54 | 697.102,54 |
| 3. Steuern | 40.892.027,25 | 14.174.341,76 |
| 4. Zinsen aus Kreditaufnahmen | | |
| 4.1. Darlehenszinsen | 5.882.385,50 | 0,00 |
| 4.2. sonstige Darlehenskosten | 413.949,68 | 0,00 |
| 4.3. sonstige Zinsaufwendungen | 105.346,08 | 93.569,43 |
| Gesamt | 6.401.681,26 | 93.569,43 |
| 5. Verwaltungsvergütung | 131.326.513,06 | 0,00 |
| 6. Verwahrstellenvergütung | 3.471.951,11 | 0,00 |
| 7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | |
| Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung | 325.969,68 | 0,00 |
| Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes | 330.000,00 | 0,00 |
| Gesamt | 655.969,68 | 0,00 |
| 8. Sonstige Aufwendungen | | |
| Kosten der externen Bewerter | 2.430.166,14 | 322.049,92 |
| Gesamt | 2.430.166,14 | 322.049,92 |
| Summe der Aufwendungen | 329.840.648,66 | 82.389.353,93 |

Ertrags- und Aufwandsrechnung für die Zeit vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

| | in € | |
|--|------------------------|--------------------------|
| | Insgesamt | davon in Fremdwährung |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | 165.982.311,70 | 84.421.163,24 |
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | |
| 1. Realisierte Gewinne | 259.209.557,87 | 0,00 |
| 1.1. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 4.715.189,05 | 0,00 |
| 1.2. aus Devisentermingeschäften | 254.494.368,82 | 0,00 |
| 2. Realisierte Verluste | -127.696.314,72 | 0,00 |
| 2.1. aus Devisentermingeschäften | -127.696.314,72 | 0,00 |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | 131.513.243,15 | 0,00 |
| V. Ertragsausgleich¹ | 13.561.106,36 | |
| VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹ | 311.056.661,21 | 84.421.163,24 |
| VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres | | |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | 529.753.703,80 | 178.139.137,28 |
| bei Immobilien | 160.250.619,08 | 644.783,12 |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 338.931.271,56 | 62.550.627,49 |
| bei Devisentermingeschäften | -84.403.825,05 | 0,00 |
| Sonstiges | 31.911,54 | 0,00 |
| Währungskursveränderungen | 114.943.726,67 | 114.943.726,67 |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | -472.444.575,07 | -229.713.429,70 |
| bei Immobilien | -171.271.579,89 | -102.237.930,55 |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | -122.689.540,58 | -41.461.605,63 |
| bei Devisentermingeschäften | -88.449.961,94 | 0,00 |
| Sonstiges | -4.019.599,14 | 0,00 |
| Währungskursveränderungen | -86.013.893,52 | -86.013.893,52 |
| VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹ | 57.309.128,73 | -51.574.292,42 |
| IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹ | 368.365.789,94 | 32.846.870,82 |

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



Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Aufwendungen

1. Bewirtschaftungskosten

Die Kosten der Immobilienverwaltung beinhalten von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 3,25 Millionen Euro gemäß § 11 Abs. 4 der Besonderen Anlagebedingungen.

3. Steuern

Diese Position beinhaltet ausländische Steuern in Höhe von 26,13 Millionen Euro und inländische Ertragsteuern in Höhe von 14,76 Millionen Euro.

5. Verwaltungsvergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 131,33 Millionen Euro beziehungsweise 0,8 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wurde.

6. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstellenvergütung von 3,47 Millionen Euro errechnet sich aus der Summe der monatlichen Vergütungen des Geschäftsjahrs, die sich aus 1/12 von 0,018 Prozent p. a. (zuzüglich nicht abzugsfähiger Vorsteuer) des Wertes des jeweiligen Monatsendwerts des Sondervermögens ergeben.

Veräußerungsgeschäfte

Die realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Soweit anlässlich der Veräußerung von ausländischen Immobilien und Beteiligungen Gewinnsteuern anfielen, mindert sich der realisierte Gewinn um den entsprechenden Betrag. Bei den in Fremdwährung veräußerten Liegenschaften ist in den realisierten

Gewinnen das Währungsergebnis aus den Liegenschaften enthalten. Die realisierten sonstigen Gewinne betreffen das Währungsergebnis aus den zu den veräußerten Liegenschaften zugehörigen Darlehen. Die unter Position VII der Ertrags- und Aufwandsrechnung ausgewiesenen Nettoveränderungen sind um diese Währungsergebnisse bereinigt.

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Ertragsausgleich

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

Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste des Geschäftsjahres

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte sowie aus der Zuführung

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

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Verände-

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

rungen der Verkehrswerte im Geschäftsjahr. Die Erläuterungen zu den Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne gelten entsprechend.

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

Erläuterungen zum Ergebnis aus Währung

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

in €

| | | |
|---|-----------------|-----------------------|
| Realisierte Gewinne aus DTG | 254.494.368,82 | |
| Realisierte Verluste aus DTG | -127.696.314,72 | |
| Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG | | 126.798.054,10 |
| Ausbuchung nicht realisierter Gewinne der Vorjahre aus DTG | -88.346.961,79 | |
| Ausbuchung nicht realisierter Verluste der Vorjahre aus DTG | 153.784,37 | |
| Ausbuchung nicht realisierter Wertänderungen der Vorjahre aus DTG (Korrektur des realisierten Ergebnisses um die bereits im Vorjahr ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne / Verluste für die im Berichtsjahr geschlossenen und fälligen DTG) | | -88.193.177,42 |
| Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG | | 38.604.876,68 |
| Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne für offene DTG zum Stichtag | 3.943.136,74 | |
| Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste für offene DTG zum Stichtag | -88.603.746,31 | |
| Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG | | -84.660.609,57 |
| Ergebnis aus DTG im Geschäftsjahr | | -46.055.732,89 |
| Währungskursveränderungen laut Ertrags- und Aufwandsrechnung | | 28.929.833,15 |
| Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen / Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre | | 0,00 |
| Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie DTG im Geschäftsjahr | | -17.125.899,74 |



Ausschüttung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt der Ausschüttungsbetrag bei 0,61 Euro je *hausInvest*-Anteil.

Die Gesamtausschüttung an die Anleger erfolgt am 14. Juni 2021 und beläuft sich insgesamt auf 237,03 Millionen Euro.

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

Verwendungsrechnung 1. April 2020 bis 31. März 2021

| | insgesamt in € | € je Anteil ¹ |
|---|------------------------|--------------------------|
| I. Für die Ausschüttung verfügbar | 736.822.652,59 | 1,896 |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | 425.765.991,38 | 1,096 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 311.056.661,21 | 0,800 |
| 3. Zuführung aus dem Sondervermögen | 0,00 | 0,000 |
| II. Nicht für die Ausschüttung verwendet | -499.794.818,79 | -1,286 |
| 1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB | -3.885.702,19 | -0,010 |
| 2. Der Wiederanlage zugeführt | 0,00 | 0,000 |
| 3. Vortrag auf neue Rechnung | -495.909.116,60 | -1,276 |
| III. Gesamtausschüttung | 237.027.833,80 | 0,610 |

¹ Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2021.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

Einbehalte

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

Vortrag auf neue Rechnung

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

Ausschüttung

Ausschüttungstermin für die Ausschüttung von 0,61 Euro pro Anteil ist der 14. Juni 2021.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert/Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 388.570.219,338 Anteile bei einem Wert je Anteil von 42,77 Euro.

Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 101 - 103 dargestellt.

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure beträgt zum Stichtag 3.626.433.558,07 Euro. Die Vertragspartner der Derivategeschäfte zum Stichtag 31. März 2021 bestehender Währungssicherungsgeschäfte sind:

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

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

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

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

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens werden auf der Seite 37 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen zur Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung werden auf der Seite 43 dargestellt.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Sonstige Erträge und Sonstige Aufwendungen/Kosten

Sonstige Erträge

Wesentliche sonstige Erträge betreffen im Wesentlichen mit 120,85 Millionen Euro Erträge aus Gesellschafterdarlehen, mit 26,31 Millionen Euro Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie mit 2,85 Millionen Euro Erträge aus Renovierungsverpflichtungen.

Sonstige Kosten/Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Kosten betreffen im Wesentlichen mit 39,11 Millionen Euro Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen, mit 15,22 Millionen Euro Aufwendungen für die Erst- und Neuvermietung, mit 5,93 Millionen Euro Nebenkosten aus der Sondervermietung des Einkaufszen-

trums Westfield und mit 4,14 Millionen Euro Werbe-, Promotions- und Marketingkosten.

Weitere Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung werden auf den Seiten 95 - 96 dargestellt.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote drückt die vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten über Zahlungen für die Fondsverwaltungsvergütung, die Verwahrstellenvergütung, die Prüfungs-, Veröffentlichungs- und die Kosten der externen Bewerter (ohne Transaktionen) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Die Gesamtkostenquote beträgt 0,84 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens. Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften sind nicht in der Gesamtkostenquote enthalten.

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) fiel an in Höhe von 8,28 Millionen Euro oder 0,05 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Transaktionskosten fielen im Geschäftsjahr für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betragen 6,77 Millionen Euro und damit 0,04 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

Die Transaktionskosten betreffen die Anschaffungsnebenkosten (6,10 Millionen Euro) sowie die Veräußerungsnebenkosten (0,67 Millionen Euro) der im Geschäftsjahr erworbenen, der im Bau befindlichen sowie der veräußerten Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften. Die Anschaffungsnebenkosten werden gemäß § 248 Abs. 3 KAGB als separater Vermögensgegenstand angesetzt und über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie bzw. Beteiligung an Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben.

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung 2020

| | | |
|---|------|------------------|
| Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung (exklusive Geschäftsleitung¹) | in € | 7.767.661 |
| davon feste Vergütung | in € | 7.184.416 |
| davon variable Vergütung | in € | 583.244 |
| Zahl der Mitarbeiter der KVG (Stand Dez. 2020) | | 107 |
| Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr gezahlten Vergütung an Führungskräfte und Mitarbeiter der KVG, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der KVG auswirkt (sogenannte „Risk Taker“)¹ | in € | 600.433 |
| davon Führungskräfte | in € | 600.433 |
| davon Mitarbeiter | in € | - |

¹ Die im Vergütungsbericht der Commerz Real AG ausgewiesenen Vergütungsinformationen nach der Institutsvergütungsverordnung inkludieren die Vergütung der Geschäftsleitung der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH. Eine Vergütung auf Ebene der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH fällt nicht an.

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gab es zum 15. September 2020 und zum 10. März 2021. Die geänderten Fassungen tragen insbesondere der Ergänzung der Risikohinweise aus Anlass der Covid-19-Pandemie, Anpassungen der Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften, Ergänzungen der Risikohinweise und der Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik zum Zweck der Umsetzung der Offenlegungsverordnung (Verordnung EU 2019/2088), personellen Änderungen im Abschnitt „Gremien“ sowie weiteren Aktualisierungen, Rechnung.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Zur Konkretisierung der Anforderungen an Liquiditätsstresstest hat die ESMA Leitlinien zu Liquiditätsstresstests veröffentlicht, die ab dem 30. September 2020 anzuwenden sind.

Die Gesellschaft befand sich zum Stichtag in der konkreten Umsetzung der Anforderungen, die teilweise bereits durch die bestehenden Liquiditätsstresstests abgedeckt werden. Es ist geplant, die vollumfängliche Umsetzung der Anforderungen bis zum 30. Juni 2021 abzuschließen.

Angaben zum Risikoprofil

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

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



Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

Liquiditätsrisiko: Die grundsätzlich börsentägliche Rücknahme von Anteilen kann im Ausnahmefall ausgesetzt werden, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erfordern. Das kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile an dem Investmentfonds zurückgeben möchten und vorübergehend nicht genügend liquide Mittel

zur Verfügung stehen, um alle Rückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen. Dann muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft zunächst Immobilien verkaufen, um genügend Liquidität zu schaffen. Die Aussetzung der Anteilrücknahme kann bis zur geordneten Auflösung des Fonds, mit Veräußerung aller Vermögenswerte und Auszahlung der Anleger führen.

Angaben zum Leverage-Umfang

Das festgelegte Höchstmaß des Leverage wurde im Berichtszeitraum jederzeit eingehalten.

Leverage nach Brutto-Methode:
1,33 (Höchstmaß 2,00)

Leverage nach Commitment-Methode:
1,16 (Höchstmaß 1,65)

Zusätzliche Informationen

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten, beträgt 0 Prozent.

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

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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Er-

tragswert 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 Buchung aus beiden ermittelten Verkehrswerten der arithmetische Mittelwert gebildet.

2. Ankaufsbewertungen

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

3. Regelbewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

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

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene oder in organisierten Märkten 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 (zum Beispiel nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten

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

3. Derivate

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

Das Gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens erworbenen und verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt. Die für das Sondervermögen getätigten Devisentermingeschäfte werden jedoch nicht an der Börse gehandelt.

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so werden diese bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Aufgrund der vom Sondervermögen

geleisteten Zahlung wird bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der Rückzahlungsansprüche berücksichtigt.

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. Rückstellungen

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei Immobilien sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten 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 darüber hinausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien.

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die KVG den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- beziehungsweise Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die KVG wird in diesem Zusammenhang deshalb zum Beispiel 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 zum Beispiel Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Wiesbaden, 2. Juni 2021



Henning Koch (Vorsitzender)



Dirk Schuster



Siegfried Eschen

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens *haus/Invest* – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung und der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit

diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen betreffen die Abschnitte „An unsere Anleger“ und „Sonstiges“. Von diesen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Vermerks erlangt. Unsere Prüfungsurteile zu den Jahresberichten erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den Jahresberichten oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwort-

lich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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



Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dar-

gestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Eschborn/Frankfurt am Main, den 7. Juni 2021

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Arlt
Wirtschaftsprüfer



Sonstiges

106

- 107 Anlegerstruktur
- 108 Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber
- 119 BVI-Kennzahlen
- 122 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 123 Wertänderungen
- 125 Gremien
- 127 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 128 Besondere Anlegerhinweise
- 129 Impressum

Börsenstraße, Frankfurt



Anlegerstruktur

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

96,1%

Privatanleger

ihrer Geldanlage weniger langfristig orientiert sind als der typische Privatanleger, von vornherein auf eine Quote von maximal 10 Prozent des Fondsvermögens beschränkt. 96,1 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder stammen aus Privatvermögen. *hausInvest* hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. Entsprechend ist das Fondsvermögen hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut und erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten.

Anlegerstruktur *hausInvest*^{1, 2}



¹ Bezieht sich auf 100% des Fondsvermögens per 31. März 2021. Die Daten zur Ermittlung der Anlegerstruktur basieren auf Angaben Dritter.

² Geänderte Berechnung; Definition gemäß Richtlinie 2014/65/EU.



Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften¹

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

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch par-

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

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

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

dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sogenannte Teilfreistellung).

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

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Behandlung der Ausschüttung zum 14. Juni 2021

in €

| | Für Anteile im Privatvermögen | Für Anteile im Betriebsvermögen EStG | Für Anteile im Betriebsvermögen KStG |
|---|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Ausschüttung je Anteil | 0,6100 | 0,6100 | 0,6100 |
| davon | | | |
| Steuerfreier Anteil von 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG 2018) | -0,3660 | -0,3660* | -0,3660* |
| Steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung | 0,2440 | 0,2440 | 0,2440 |

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

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

in €

| Bemessungsgrundlage | 0,2440 |
|--|--------|
| Kapitalertragsteuer (25 %) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer | 0,0610 |

Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst. Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer wird wie folgt errechnet: Die in der Ausschüttung enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,2440 Euro je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (14. Juni 2021) beim

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag

vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 Euro bei Einzelveranlagung beziehungsweise 1.602 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 Prozent bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).



Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

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

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommenbeziehungsweise körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommenbeziehungsweise körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

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

Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommenbeziehungsweise Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt beziehungsweise nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung² zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

² § 37 Abs. 2 AO.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globa-

len Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert.

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

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

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

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unter-

halten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

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

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

³ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

Für die Besteuerung ist das Finanzamt Österreich zuständig.

Die auf einen Anteil entfallenden, in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) betragen für das Kalenderjahr 2021 0,0394 Euro. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

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

3 Prozent-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sogenannte französische 3 Prozent-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich

gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 Prozent-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3 Prozent-Steuer befreit sind.

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

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

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 Prozent oder mehr betrug oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Be-

teiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind zum Beispiel natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 Prozent-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Angaben zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG 2018

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



Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

| Gültig am | Rücknahme- preis in € | Ausgabepreis in € | Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V. m. Abs. 4 InvStG in % | Ausschüttung in € | Gültig am | Rücknahme- preis in € | Ausgabepreis in € | Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V. m. Abs. 4 InvStG in % | Ausschüttung in € |
|-----------|--------------------------|----------------------|---|----------------------|-----------|--------------------------|----------------------|---|----------------------|
| 01.04.20 | 42,32 | 44,44 | 41,01 | | 22.05.20 | 42,61 | 44,74 | 41,12 | |
| 02.04.20 | 42,33 | 44,45 | 41,17 | | 25.05.20 | 42,62 | 44,75 | 41,00 | |
| 03.04.20 | 42,33 | 44,45 | 41,24 | | 26.05.20 | 42,62 | 44,75 | 41,06 | |
| 06.04.20 | 42,34 | 44,46 | 41,56 | | 27.05.20 | 42,63 | 44,76 | 41,06 | |
| 07.04.20 | 42,34 | 44,46 | 41,50 | | 28.05.20 | 42,62 | 44,75 | 41,06 | |
| 08.04.20 | 42,34 | 44,46 | 41,46 | | 29.05.20 | 42,63 | 44,76 | 41,17 | |
| 09.04.20 | 42,36 | 44,48 | 41,45 | | 02.06.20 | 42,63 | 44,76 | 40,98 | |
| 14.04.20 | 42,37 | 44,49 | 41,55 | | 03.06.20 | 42,64 | 44,77 | 41,07 | |
| 15.04.20 | 42,45 | 44,57 | 41,57 | | 04.06.20 | 42,64 | 44,77 | 41,00 | |
| 16.04.20 | 42,53 | 44,66 | 41,50 | | 05.06.20 | 42,64 | 44,77 | 40,94 | |
| 17.04.20 | 42,54 | 44,67 | 41,53 | | 08.06.20 | 42,65 | 44,78 | 40,83 | |
| 20.04.20 | 42,55 | 44,68 | 41,55 | | 09.06.20 | 42,65 | 44,78 | 40,94 | |
| 21.04.20 | 42,55 | 44,68 | 41,51 | | 10.06.20 | 42,66 | 44,79 | 41,00 | |
| 22.04.20 | 42,55 | 44,68 | 41,50 | | 12.06.20 | 42,66 | 44,79 | 40,92 | |
| 23.04.20 | 42,56 | 44,69 | 41,38 | | 15.06.20 | 42,26 | 44,37 | 40,79 | 0,40 |
| 24.04.20 | 42,56 | 44,69 | 41,47 | | 16.06.20 | 42,27 | 44,38 | 41,15 | |
| 27.04.20 | 42,56 | 44,69 | 41,54 | | 17.06.20 | 42,27 | 44,38 | 41,12 | |
| 28.04.20 | 42,57 | 44,70 | 41,50 | | 18.06.20 | 42,28 | 44,39 | 41,15 | |
| 29.04.20 | 42,57 | 44,70 | 41,58 | | 19.06.20 | 42,28 | 44,39 | 41,13 | |
| 30.04.20 | 42,57 | 44,70 | 41,57 | | 22.06.20 | 42,29 | 44,40 | 41,06 | |
| 04.05.20 | 42,58 | 44,71 | 41,46 | | 23.06.20 | 42,30 | 44,42 | 41,05 | |
| 05.05.20 | 42,59 | 44,72 | 41,37 | | 24.06.20 | 42,29 | 44,40 | 40,98 | |
| 06.05.20 | 42,59 | 44,72 | 41,39 | | 25.06.20 | 42,30 | 44,42 | 40,96 | |
| 07.05.20 | 42,59 | 44,72 | 41,44 | | 26.06.20 | 42,32 | 44,44 | 41,17 | |
| 08.05.20 | 42,60 | 44,73 | 41,47 | | 29.06.20 | 42,32 | 44,44 | 41,01 | |
| 11.05.20 | 42,61 | 44,74 | 41,43 | | 30.06.20 | 42,32 | 44,44 | 40,97 | |
| 12.05.20 | 42,60 | 44,73 | 41,42 | | 01.07.20 | 42,32 | 44,44 | 41,04 | |
| 13.05.20 | 42,61 | 44,74 | 41,40 | | 02.07.20 | 42,33 | 44,45 | 41,13 | |
| 14.05.20 | 42,61 | 44,74 | 41,29 | | 03.07.20 | 42,33 | 44,45 | 41,16 | |
| 15.05.20 | 42,61 | 44,74 | 41,33 | | 06.07.20 | 42,34 | 44,46 | 41,21 | |
| 18.05.20 | 42,62 | 44,75 | 41,34 | | 07.07.20 | 42,35 | 44,47 | 41,12 | |
| 19.05.20 | 42,62 | 44,75 | 41,23 | | 08.07.20 | 42,35 | 44,47 | 41,10 | |
| 20.05.20 | 42,61 | 44,74 | 41,19 | | 09.07.20 | 42,35 | 44,47 | 41,27 | |



Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

| Gültig am | Rücknahme- preis in € | Ausgabepreis in € | Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V. m. Abs. 4 InvStG in % | Ausschüttung in € | Gültig am | Rücknahme- preis in € | Ausgabepreis in € | Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V. m. Abs. 4 InvStG in % | Ausschüttung in € |
|-----------|--------------------------|----------------------|---|----------------------|-----------|--------------------------|----------------------|---|----------------------|
| 10.07.20 | 42,35 | 44,47 | 41,24 | | 26.08.20 | 42,42 | 44,54 | 40,41 | |
| 13.07.20 | 42,36 | 44,48 | 41,31 | | 27.08.20 | 42,42 | 44,54 | 40,46 | |
| 14.07.20 | 42,36 | 44,48 | 41,27 | | 28.08.20 | 42,43 | 44,55 | 40,50 | |
| 15.07.20 | 42,36 | 44,48 | 41,13 | | 31.08.20 | 42,43 | 44,55 | 40,56 | |
| 16.07.20 | 42,36 | 44,48 | 41,00 | | 01.09.20 | 42,43 | 44,55 | 40,44 | |
| 17.07.20 | 42,36 | 44,48 | 40,99 | | 02.09.20 | 42,43 | 44,55 | 40,33 | |
| 20.07.20 | 42,36 | 44,48 | 40,99 | | 03.09.20 | 42,43 | 44,55 | 40,39 | |
| 21.07.20 | 42,36 | 44,48 | 40,90 | | 04.09.20 | 42,50 | 44,63 | 40,37 | |
| 22.07.20 | 42,37 | 44,49 | 41,04 | | 07.09.20 | 42,51 | 44,64 | 40,35 | |
| 23.07.20 | 42,36 | 44,48 | 40,93 | | 08.09.20 | 42,51 | 44,64 | 40,32 | |
| 24.07.20 | 42,37 | 44,49 | 40,81 | | 09.09.20 | 42,51 | 44,64 | 40,29 | |
| 27.07.20 | 42,37 | 44,49 | 40,79 | | 10.09.20 | 42,52 | 44,65 | 40,20 | |
| 28.07.20 | 42,37 | 44,49 | 40,75 | | 11.09.20 | 42,52 | 44,65 | 40,15 | |
| 29.07.20 | 42,37 | 44,49 | 40,71 | | 14.09.20 | 42,52 | 44,65 | 39,93 | |
| 30.07.20 | 42,38 | 44,50 | 40,77 | | 15.09.20 | 42,52 | 44,65 | 39,91 | |
| 31.07.20 | 42,38 | 44,50 | 40,82 | | 16.09.20 | 42,59 | 44,72 | 39,82 | |
| 03.08.20 | 42,39 | 44,51 | 40,74 | | 17.09.20 | 42,59 | 44,72 | 39,87 | |
| 04.08.20 | 42,39 | 44,51 | 40,83 | | 18.09.20 | 42,60 | 44,73 | 40,07 | |
| 05.08.20 | 42,39 | 44,51 | 40,82 | | 21.09.20 | 42,60 | 44,73 | 40,01 | |
| 06.08.20 | 42,39 | 44,51 | 40,79 | | 22.09.20 | 42,60 | 44,73 | 39,96 | |
| 07.08.20 | 42,40 | 44,52 | 40,74 | | 23.09.20 | 42,61 | 44,74 | 40,00 | |
| 10.08.20 | 42,41 | 44,53 | 40,75 | | 24.09.20 | 42,61 | 44,74 | 39,98 | |
| 11.08.20 | 42,41 | 44,53 | 40,83 | | 25.09.20 | 42,61 | 44,74 | 40,05 | |
| 12.08.20 | 42,42 | 44,54 | 40,89 | | 28.09.20 | 42,61 | 44,74 | 40,08 | |
| 13.08.20 | 42,42 | 44,54 | 40,84 | | 29.09.20 | 42,61 | 44,74 | 40,13 | |
| 14.08.20 | 42,42 | 44,54 | 40,73 | | 30.09.20 | 42,61 | 44,74 | 40,17 | |
| 17.08.20 | 42,42 | 44,54 | 40,64 | | 01.10.20 | 42,61 | 44,74 | 40,20 | |
| 18.08.20 | 42,42 | 44,54 | 40,89 | | 02.10.20 | 42,62 | 44,75 | 40,26 | |
| 19.08.20 | 42,42 | 44,54 | 40,58 | | 05.10.20 | 42,64 | 44,77 | 40,28 | |
| 20.08.20 | 42,43 | 44,55 | 40,34 | | 06.10.20 | 42,63 | 44,76 | 40,29 | |
| 21.08.20 | 42,43 | 44,55 | 40,33 | | 07.10.20 | 42,64 | 44,77 | 40,26 | |
| 24.08.20 | 42,42 | 44,54 | 40,47 | | 08.10.20 | 42,65 | 44,78 | 40,23 | |
| 25.08.20 | 42,42 | 44,54 | 40,46 | | 09.10.20 | 42,65 | 44,78 | 40,23 | |

Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

| Gültig am | Rücknahme- preis in € | Ausgabepreis in € | Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V. m. Abs. 4 InvStG in % | Ausschüttung in € | Gültig am | Rücknahme- preis in € | Ausgabepreis in € | Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V. m. Abs. 4 InvStG in % | Ausschüttung in € |
|-----------|--------------------------|----------------------|---|----------------------|-----------|--------------------------|----------------------|---|----------------------|
| 12.10.20 | 42,67 | 44,80 | 40,21 | | 26.11.20 | 42,73 | 44,87 | 40,00 | |
| 13.10.20 | 42,68 | 44,81 | 40,20 | | 27.11.20 | 42,73 | 44,87 | 40,00 | |
| 14.10.20 | 42,68 | 44,81 | 40,24 | | 30.11.20 | 42,73 | 44,87 | 40,04 | |
| 15.10.20 | 42,68 | 44,81 | 40,20 | | 01.12.20 | 42,73 | 44,87 | 39,89 | |
| 16.10.20 | 42,68 | 44,81 | 40,26 | | 02.12.20 | 42,73 | 44,87 | 39,91 | |
| 19.10.20 | 42,68 | 44,81 | 40,26 | | 03.12.20 | 42,74 | 44,88 | 39,80 | |
| 20.10.20 | 42,70 | 44,84 | 40,26 | | 04.12.20 | 42,79 | 44,93 | 39,67 | |
| 21.10.20 | 42,70 | 44,84 | 40,17 | | 07.12.20 | 42,79 | 44,93 | 39,65 | |
| 22.10.20 | 42,71 | 44,85 | 40,08 | | 08.12.20 | 42,80 | 44,94 | 39,61 | |
| 23.10.20 | 42,71 | 44,85 | 40,15 | | 09.12.20 | 42,80 | 44,94 | 39,61 | |
| 26.10.20 | 42,72 | 44,86 | 40,15 | | 10.12.20 | 42,80 | 44,94 | 39,66 | |
| 27.10.20 | 42,72 | 44,86 | 40,10 | | 11.12.20 | 42,80 | 44,94 | 39,69 | |
| 28.10.20 | 42,72 | 44,86 | 40,11 | | 14.12.20 | 42,80 | 44,94 | 39,50 | |
| 29.10.20 | 42,72 | 44,86 | 40,13 | | 15.12.20 | 42,81 | 44,95 | 39,59 | |
| 30.10.20 | 42,71 | 44,85 | 40,14 | | 16.12.20 | 42,82 | 44,96 | 39,59 | |
| 02.11.20 | 42,72 | 44,86 | 40,17 | | 17.12.20 | 42,84 | 44,98 | 39,59 | |
| 03.11.20 | 42,71 | 44,85 | 40,13 | | 18.12.20 | 42,84 | 44,98 | 39,62 | |
| 04.11.20 | 42,72 | 44,86 | 40,13 | | 21.12.20 | 42,90 | 45,05 | 39,50 | |
| 05.11.20 | 42,72 | 44,86 | 40,07 | | 22.12.20 | 42,90 | 45,05 | 39,35 | |
| 06.11.20 | 42,72 | 44,86 | 40,05 | | 23.12.20 | 42,90 | 45,05 | 39,44 | |
| 09.11.20 | 42,73 | 44,87 | 40,02 | | 28.12.20 | 42,91 | 45,06 | 39,47 | |
| 10.11.20 | 42,73 | 44,87 | 40,01 | | 29.12.20 | 42,91 | 45,06 | 39,48 | |
| 11.11.20 | 42,74 | 44,88 | 40,07 | | 30.12.20 | 42,93 | 45,08 | 39,52 | |
| 12.11.20 | 42,74 | 44,88 | 40,15 | | 04.01.21 | 42,93 | 45,08 | 39,64 | |
| 13.11.20 | 42,74 | 44,88 | 40,10 | | 05.01.21 | 42,93 | 45,08 | 39,66 | |
| 16.11.20 | 42,74 | 44,88 | 40,06 | | 06.01.21 | 42,93 | 45,08 | 39,60 | |
| 17.11.20 | 42,74 | 44,88 | 40,03 | | 07.01.21 | 42,93 | 45,08 | 39,54 | |
| 18.11.20 | 42,72 | 44,86 | 39,99 | | 08.01.21 | 42,94 | 45,09 | 39,26 | |
| 19.11.20 | 42,73 | 44,87 | 40,01 | | 11.01.21 | 42,94 | 45,09 | 39,31 | |
| 20.11.20 | 42,73 | 44,87 | 40,02 | | 12.01.21 | 42,94 | 45,09 | 39,30 | |
| 23.11.20 | 42,73 | 44,87 | 40,00 | | 13.01.21 | 42,94 | 45,09 | 39,33 | |
| 24.11.20 | 42,74 | 44,88 | 40,05 | | 14.01.21 | 42,95 | 45,10 | 39,36 | |
| 25.11.20 | 42,73 | 44,87 | 40,05 | | 15.01.21 | 42,95 | 45,10 | 39,38 | |



Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

| Gültig am | Rücknahme- preis in € | Ausgabepreis in € | Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V. m. Abs. 4 InvStG in % | Ausschüttung in € |
|-----------|--------------------------|----------------------|---|----------------------|
| 18.01.21 | 42,95 | 45,10 | 39,37 | |
| 19.01.21 | 42,96 | 45,11 | 39,36 | |
| 20.01.21 | 42,96 | 45,11 | 39,37 | |
| 21.01.21 | 42,96 | 45,11 | 39,37 | |
| 22.01.21 | 42,96 | 45,11 | 39,40 | |
| 25.01.21 | 42,95 | 45,10 | 39,36 | |
| 26.01.21 | 42,95 | 45,10 | 39,35 | |
| 27.01.21 | 42,95 | 45,10 | 39,34 | |
| 28.01.21 | 42,95 | 45,10 | 39,36 | |
| 29.01.21 | 42,93 | 45,08 | 39,43 | |
| 01.02.21 | 42,94 | 45,09 | 39,30 | |
| 02.02.21 | 42,94 | 45,09 | 39,31 | |
| 03.02.21 | 42,94 | 45,09 | 39,30 | |
| 04.02.21 | 42,94 | 45,09 | 39,31 | |
| 05.02.21 | 42,94 | 45,09 | 39,32 | |
| 08.02.21 | 42,95 | 45,10 | 39,40 | |
| 09.02.21 | 42,95 | 45,10 | 39,36 | |
| 10.02.21 | 42,95 | 45,10 | 39,33 | |
| 11.02.21 | 42,95 | 45,10 | 39,33 | |
| 12.02.21 | 42,95 | 45,10 | 39,31 | |
| 15.02.21 | 42,95 | 45,10 | 39,31 | |
| 16.02.21 | 42,95 | 45,10 | 39,33 | |
| 17.02.21 | 42,95 | 45,10 | 39,33 | |
| 18.02.21 | 42,95 | 45,10 | 39,36 | |
| 19.02.21 | 42,95 | 45,10 | 39,38 | |
| 22.02.21 | 42,95 | 45,10 | 39,36 | |
| 23.02.21 | 42,93 | 45,08 | 39,37 | |
| 24.02.21 | 42,84 | 44,98 | 39,17 | |
| 25.02.21 | 42,82 | 44,96 | 39,19 | |
| 26.02.21 | 42,80 | 44,94 | 39,23 | |
| 01.03.21 | 42,80 | 44,94 | 39,09 | |
| 02.03.21 | 42,80 | 44,94 | 39,15 | |
| 03.03.21 | 42,80 | 44,94 | 39,15 | |

| Gültig am | Rücknahme- preis in € | Ausgabepreis in € | Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V. m. Abs. 4 InvStG in % | Ausschüttung in € |
|-----------|--------------------------|----------------------|---|----------------------|
| 04.03.21 | 42,80 | 44,94 | 39,15 | |
| 05.03.21 | 42,81 | 44,95 | 39,17 | |
| 08.03.21 | 42,81 | 44,95 | 39,21 | |
| 09.03.21 | 42,80 | 44,94 | 39,24 | |
| 10.03.21 | 42,79 | 44,93 | 39,25 | |
| 11.03.21 | 42,79 | 44,93 | 39,28 | |
| 12.03.21 | 42,79 | 44,93 | 39,25 | |
| 15.03.21 | 42,79 | 44,93 | 39,29 | |
| 16.03.21 | 42,80 | 44,94 | 39,30 | |
| 17.03.21 | 42,80 | 44,94 | 39,13 | |
| 18.03.21 | 42,80 | 44,94 | 39,20 | |
| 19.03.21 | 42,80 | 44,94 | 39,29 | |
| 22.03.21 | 42,81 | 44,95 | 39,32 | |
| 23.03.21 | 42,81 | 44,95 | 39,30 | |
| 24.03.21 | 42,80 | 44,94 | 39,26 | |
| 25.03.21 | 42,80 | 44,94 | 39,28 | |
| 26.03.21 | 42,79 | 44,93 | 39,28 | |
| 29.03.21 | 42,79 | 44,93 | 39,35 | |
| 30.03.21 | 42,79 | 44,93 | 39,39 | |
| 31.03.21 | 42,77 | 44,91 | 39,49 | |

Allgemeiner Hinweis

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

BVI-Kennzahlen

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2020/2021¹

| Übersicht gemäß BVI-Leitfaden | D | GB | NL | F | A | P | I | E | TR | PL | Direktinvestments | Beteiligungen | Gesamt |
|---|------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|------------|--------------|------------|-------------------|---------------|------------------|
| I. Immobilien | | | | | | | | | | | | | in % |
| Bruttoertrag ² | 3,5 | 6,1 | 12,8 | 5,1 | 4,2 | 5,0 | 4,7 | 5,4 | 7,4 | 2,8 | 4,6 | 4,4 | 4,5 |
| Bewirtschaftungsaufwand | -0,9 | -2,6 | -4,6 | -1,0 | -1,3 | -0,2 | -3,2 | -1,4 | -3,1 | -1,4 | -1,6 | -1,5 | -1,5 |
| Nettoertrag | 2,6 | 3,5 | 8,1 | 4,1 | 2,9 | 4,8 | 1,5 | 4,0 | 4,4 | 1,4 | 3,0 | 2,9 | 3,0 |
| Wertänderung ³ | 3,3 | -5,9 | -0,9 | 1,7 | -0,5 | -0,5 | -3,0 | 0,7 | -17,8 | 0,0 | -0,1 | 2,4 | 1,1 |
| Immobilienergebnis | 5,9 | -2,4 | 7,2 | 5,9 | 2,4 | 4,2 | -1,5 | 4,7 | -13,4 | 1,3 | 2,9 | 5,3 | 4,0 |
| Ertragsteuern | -0,3 | -0,6 | -1,3 | -0,6 | 0,0 | -0,8 | -0,3 | -0,6 | -1,4 | 0,0 | -0,4 | -0,1 | -0,3 |
| latente Steuern | -0,8 | 0,0 | 0,2 | -0,2 | 0,0 | 0,5 | 0,3 | -0,2 | 3,4 | -0,1 | -0,3 | -0,8 | -0,5 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 4,8 | -2,9 | 6,2 | 5,1 | 2,4 | 4,0 | -1,6 | 4,0 | -11,4 | 1,2 | 2,2 | 4,4 | 3,2 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | 7,0 | -2,9 | 13,4 | 5,4 | 2,4 | 4,0 | -1,9 | 4,0 | -11,4 | 1,1 | 2,5 | 4,8 | 3,7 |
| Währungsänderung | 0,0 | -0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,3 | 0,0 | -0,1 | -0,2 | -0,1 |
| Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital | 7,0 | -3,0 | 13,4 | 5,4 | 2,4 | 4,0 | -1,9 | 4,0 | -11,7 | 1,2 | 2,4 | 4,7 | 3,5 |
| II. Liquidität⁴ | | | | | | | | | | | | | -0,2 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten | | | | | | | | | | | | | 2,9 |
| Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) | | | | | | | | | | | | | 2,0 |
| Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen)⁵ | | | | | | | | | | | | | in Mio. € |
| Immobilien | 3.585 | 1.751 | 40 | 1.150 | 115 | 82 | 642 | 140 | 130 | 200 | 7.836 | 7.167 | 15.003 |
| Kreditvolumen | 1.205 | 0 | 25 | 77 | 0 | 0 | 85 | 0 | 0 | 5 | 1.398 | 856 | 2.254 |
| Liquidität | | | | | | | | | | | | | 2.765 |
| Fondsvolumen | | | | | | | | | | | | | 15.514 |

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Enthält Covid-19-bedingte Abschreibungen auf Mietforderungen bzw. Wertberichtigungen.

³ Inkl. Verkaufsgewinne/ -verluste.

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

⁵ Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2020 – 31. März 2021) berechnet.

BVI-Kennzahlen

Leerstandsangaben

in %

| | D | F | GB | I | NL | A | PL | P | E | TR | Direktinvestments | Beteiligung | hausInvest Ergebnis |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|---------------------|
| Büro | 1,4 | 4,3 | 1,4 | 3,5 | 0,0 | 0,0 | 20,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2,3 | 1,7 | 2,0 |
| Handel/ Gastronomie | 2,2 | 2,9 | 11,3 | 3,8 | 0,0 | 0,0 | 0,9 | 0,8 | 2,1 | 0,6 | 5,0 | 1,6 | 3,5 |
| Hotel | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Freizeit | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Industrie (Lager/ Halle) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kfz | 0,2 | 0,9 | 0,0 | 0,5 | 0,0 | 1,6 | 3,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,4 | 0,1 | 0,2 |
| Wohnen | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,1 |
| Andere Nutzung | 0,5 | 0,1 | 0,3 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,7 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,3 | 0,2 | 0,3 |
| Ergebnis | 4,4 | 8,2 | 13,0 | 8,0 | 0,0 | 1,8 | 24,8 | 1,1 | 2,1 | 0,6 | 8,0 | 3,8 | 6,1 |
| Vermietungsquote | 95,6 | 91,8 | 87,0 | 92,0 | 100,0 | 98,2 | 75,2 | 98,9 | 97,9 | 99,4 | 92,0 | 96,2 | 93,9 |

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

in %

| | D | F | GB | I | NL | A | PL | P | E | TR | Direktinvestments | Beteiligung | Gesamtergebnis |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|----------------|
| Büro | 63,1 | 78,7 | 18,7 | 18,1 | 96,9 | 90,8 | 86,3 | 2,5 | 0,6 | 0,2 | 43,4 | 45,7 | 44,4 |
| Handel/ Gastronomie | 15,2 | 10,7 | 77,6 | 76,6 | 0,0 | 1,5 | 1,5 | 83,8 | 95,2 | 96,2 | 45,6 | 24,0 | 35,8 |
| Hotel | 10,7 | 4,0 | 0,0 | 1,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 9,3 | 0,0 | 0,0 | 4,4 | 17,9 | 10,6 |
| Freizeit | 0,6 | 0,0 | 2,3 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2,2 | 2,9 | 1,0 | 0,4 | 0,7 |
| Industrie (Lager/ Halle) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kfz | 3,7 | 4,9 | 0,3 | 2,1 | 0,0 | 7,3 | 10,2 | 1,3 | 0,0 | 0,0 | 2,6 | 4,3 | 3,4 |
| Wohnen | 1,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,4 | 4,7 | 2,4 |
| Andere Nutzung | 5,3 | 1,7 | 1,1 | 1,1 | 3,1 | 0,4 | 2,0 | 3,1 | 2,0 | 0,7 | 2,6 | 3,0 | 2,7 |
| Ergebnis | 100,0 | 100,0 | 100,0 |



BVI-Kennzahlen

Auslauf der Mietverträge nach Nettomietertag

in %

| | D | GB | NL | F | A | P | I | E | TR | PL | Direkt- investments | Beteiligung | Gesamt- ergebnis |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|--------------|---------------------|
| unbefristet | 1,4 | 0,6 | 0,0 | 0,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,7 | 5,1 | 2,8 |
| 2021 | 2,6 | 12,3 | 0,0 | 11,0 | 4,9 | 4,2 | 0,0 | 16,9 | 100,0 | 5,4 | 10,3 | 2,5 | 6,5 |
| 2022 | 10,1 | 8,8 | 0,0 | 31,5 | 20,5 | 28,9 | 22,8 | 23,9 | 0,0 | 0,3 | 14,8 | 5,1 | 10,1 |
| 2023 | 10,1 | 26,1 | 0,0 | 23,2 | 23,4 | 12,3 | 14,2 | 9,1 | 0,0 | 14,0 | 16,6 | 11,3 | 14,0 |
| 2024 | 15,1 | 11,8 | 0,0 | 17,8 | 4,0 | 12,6 | 7,1 | 10,5 | 0,0 | 0,0 | 12,4 | 11,7 | 12,1 |
| 2025 | 14,7 | 11,5 | 100,0 | 7,1 | 0,0 | 25,7 | 15,1 | 10,0 | 0,0 | 7,0 | 12,6 | 4,6 | 8,7 |
| 2026 | 9,0 | 2,0 | 0,0 | 1,4 | 3,3 | 1,8 | 13,7 | 7,3 | 0,0 | 0,0 | 5,8 | 6,5 | 6,1 |
| 2027 | 2,2 | 4,3 | 0,0 | 1,9 | 0,0 | 0,0 | 20,6 | 9,3 | 0,0 | 0,0 | 5,0 | 5,1 | 5,0 |
| 2028 | 2,8 | 5,2 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 2,5 | 5,5 | 10,2 | 0,0 | 0,0 | 3,3 | 0,7 | 2,1 |
| 2029 | 3,5 | 1,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,6 | 4,3 | 2,9 |
| 2030 | 3,3 | 2,5 | 0,0 | 0,2 | 43,9 | 0,0 | 0,0 | 1,8 | 0,0 | 73,3 | 3,6 | 3,0 | 3,3 |
| 2031 | 25,2 | 13,7 | 0,0 | 5,5 | 0,0 | 12,0 | 0,2 | 1,0 | 0,0 | 0,0 | 13,3 | 40,1 | 26,4 |
| Gesamtergebnis | 100,0 | 100,0 | 100,0 |



Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

| Deutschland | | | | | |
|---|------------------------------------|----------------------------|-------------------------|--|-------------------------------|
| Nr. | 347 | 327 | 339 | 342 | 360 |
| Objektname | Seltersweg | BOCK 39 | Speditionsstraße | ADIDAS-Haus | Frankfurt Goethestraße |
| PLZ / Ort | 35390 Gießen | 60325 Frankfurt am Main | 40221 Düsseldorf | 10789 Berlin | 60313 Frankfurt am Main |
| Straße | Seltersweg 83, 85, Südanlage 30 | Bockenheimer Landstraße 39 | Speditionsstraße 15 | Taentzienstraße 15, Marburgerstraße 1 | Goethestraße 27 |
| Leerstand bezogen auf das Gebäude in % | 100,0 | 90,0 | 64,1 | 38,9 | 37,3 |
| Leerstand bezogen auf den Fonds in % | 0,1 | 0,3 | 0,1 | 0,2 | 0,0 |
| Leerstand absolut (inkl. kalk. NK) | 66.308 € | 222.952 € | 93.396 € | 161.743 € | 30.639 € |

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

| | Polen | Frankreich |
|---|----------------------|--------------------------------------|
| Nr. | 5024 | 274 |
| Objektname | Tulipan House | Éspace Saint-Georges |
| PLZ / Ort | 02-672 Warschau | 31000 Toulouse |
| Straße | Ulica Domaniewska 50 | 51 bis Rue du Rempart St. Etienne |
| Leerstand bezogen auf das Gebäude in % | 52,4 | 41,8 |
| Leerstand bezogen auf den Fonds in % | 0,2 | 0,2 |
| Leerstand absolut (inkl. kalk. NK) | 166.186 € | 143.751 € |

Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum – Direktinvestments

in Tsd. €

| | Deutschland | Großbritannien | Frankreich | Italien | Niederlande | Österreich | Portugal | Türkei | Spanien | Polen | Direktinvestments |
|--|-------------|----------------|------------|---------|-------------|------------|----------|---------|---------|---------|-------------------|
| Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2} | 3.746.117 | 1.793.376 | 1.189.970 | 642.875 | 40.150 | 114.364 | 83.000 | 120.800 | 151.300 | 205.068 | 8.087.021 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ² | 140.604 | 114.185 | 61.058 | 44.316 | 2.298 | 16.727 | 5.043 | 14.057 | 11.005 | 14.788 | 424.081 |
| Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³ | 166.015 | 645 | 27.555 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.000 | 195.215 |
| Sonstige positive Wertänderungen ³ | 0 | 15.347 | 0 | 4.385 | 0 | 19 | 1.225 | 3.342 | 1.975 | 0 | 26.294 |
| Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³ | -13.185 | -117.585 | -1.455 | -23.715 | -330 | -450 | -1.675 | -26.550 | -950 | 0 | -185.895 |
| Sonstige negative Wertänderungen ³ | -16.290 | 0 | -6.062 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -796 | -23.149 |
| Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³ | 152.830 | -116.940 | 26.100 | -23.715 | -330 | -450 | -1.675 | -26.550 | -950 | 1.000 | 9.320 |
| Sonstige Wertänderungen insgesamt ³ | -16.290 | 15.347 | -6.062 | 4.385 | 0 | 19 | 1.225 | 3.342 | 1.975 | -796 | 3.144 |
| Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³ | -27.021 | 0 | -2.037 | 1.914 | 95 | 0 | 415 | 4.463 | -221 | -293 | -22.685 |

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

² Zum Fremdwährungskurs 30. März 2021.

³ Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses.

Umrechnungskurse zum 30. März 2021:

1 EUR = 1,00000 EUR

1 EUR = 1,53800 AUD

1 EUR = 0,85300 GBP

1 EUR = 129,35455 JPY

1 EUR = 4,66320 PLN

1 EUR = 10,24425 SEK

1 EUR = 1,58225 SGD

1 EUR = 9,76980 TRY

1 EUR = 1,17355 USD

Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum - Gesamt

in Tsd. €

| | D | GB | F | I | NL | A | P | TR | E |
|--|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2021 | 7.847.886 | 2.080.012 | 1.189.970 | 642.875 | 240.593 | 129.799 | 200.050 | 120.800 | 151.300 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2021 | 288.382 | 131.383 | 61.058 | 44.316 | 17.521 | 17.482 | 13.629 | 14.057 | 11.005 |
| Positive Wertänderungen lt. Gutachten | 252.241 | 645 | 27.555 | 0 | 0 | 7.320 | 0 | 0 | 0 |
| Sonstige positive Wertänderungen | 9.984 | 15.347 | 0 | 4.385 | 0 | 19 | 1.225 | 3.342 | 1.975 |
| Negative Wertänderungen lt. Gutachten | -13.185 | -125.733 | -1.455 | -23.715 | -330 | -450 | -5.830 | -26.550 | -950 |
| Sonstige negative Wertänderungen | -16.290 | -26 | -6.062 | 0 | -5 | -344 | -229 | 0 | 0 |
| Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt | 239.056 | -125.088 | 26.100 | -23.715 | -330 | 6.870 | -5.830 | -26.550 | -950 |
| Sonstige Wertänderungen insgesamt | -6.306 | 15.321 | -6.062 | 4.385 | -5 | -325 | 996 | 3.342 | 1.975 |
| Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes | -48.582 | -2.165 | -2.037 | 1.914 | 95 | 0 | -463 | 4.463 | -221 |
| Summe der Wertänderungen 2020 / 2021 | 232.750 | -109.767 | 20.038 | -19.330 | -335 | 6.545 | -4.834 | -23.208 | 1.025 |

| | PL | LU | B | CZ | FI | JP | AUS | USA | Gesamt |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-------------------|
| Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2021 | 205.068 | 242.350 | 228.650 | 259.115 | 324.120 | 190.175 | 121.477 | 1.828.661 | 16.002.900 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2021 | 14.788 | 13.622 | 9.998 | 15.678 | 14.199 | 7.345 | 7.991 | 115.140 | 797.595 |
| Positive Wertänderungen lt. Gutachten | 1.000 | 3.480 | 11.000 | 1.625 | 0 | 4.638 | 13.328 | 11.293 | 334.125 |
| Sonstige positive Wertänderungen | 0 | 0 | 1 | 0 | 33.275 | 251 | 0 | 574 | 70.378 |
| Negative Wertänderungen lt. Gutachten | 0 | 0 | 0 | 0 | -280 | 0 | 0 | 0 | -198.477 |
| Sonstige negative Wertänderungen | -796 | -80 | 0 | -329 | 0 | 0 | -557 | 0 | -24.719 |
| Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt | 1.000 | 3.480 | 11.000 | 1.625 | -280 | 4.638 | 13.328 | 11.293 | 135.647 |
| Sonstige Wertänderungen insgesamt | -796 | -80 | 1 | -329 | 33.275 | 251 | -557 | 574 | 45.659 |
| Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes | -293 | -595 | -1.704 | -230 | -3.846 | -710 | -2.532 | -25.490 | -82.396 |
| Summe der Wertänderungen 2020 / 2021 | 204 | 3.400 | 11.001 | 1.296 | 32.995 | 4.889 | 12.770 | 11.867 | 181.306,3 |



Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

| | |
|------------------------|-------------|
| Gezeichnetes Kapital | 5,2 Mio. € |
| Eingezahltes Kapital | 5,2 Mio. € |
| Haftendes Eigenkapital | 21,9 Mio. € |

Stand 31. Dezember 2020

Geschäftsführung

Mitglieder am Tag der Aufstellung:

Henning Koch¹ (ab 01.04.2020)
Vorsitzender der Geschäftsführung (ab 01.05.2021)

Dirk Schuster²

Siegfried Eschen³ (ab 01.06.2021)

Ausgeschieden:

Dr. Andreas Muschter (bis 04.06.2020)
Vorsitzender der Geschäftsführung

Johannes Anschott (bis 31.12.2020)
Vorsitzender der Geschäftsführung (ab 05.06.2020)

Gabriele Volz (01.01. – 30.04.2021)
Vorsitzende der Geschäftsführung

Sandra Scholz (bis 31.01.2021)

Gesellschafter

Commerz Real AG, Wiesbaden
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

Verwahrstelle

BNP Paribas Securities Services S.C.A.,
Zweigniederlassung Frankfurt am Main,
Europa-Allee 12, 60327 Frankfurt am Main
Registergericht Frankfurt am Main HRB 50955
Dotationskapital 109,0 Mio. €
Haftendes Eigenkapital 1.466,8 Mio. €
Stand 31. Dezember 2020

Aufsichtsrat

Mitglieder am Tag der Aufstellung:

Sabine Schmittroth^{4,5}
Vorsitzende (ab 01.01.2021)
Stellvertretende Vorsitzende (bis 31.12.2020)
Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Dr. Marcus Chromik^{4,5} (ab 01.01.2021)
Stellvertretender Vorsitzender
Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Klaus Greger

Bereichsvorstand Group Services – Operations Credit
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Matthias Klussmann^{5,6}

Vorstand der ML Real AG, Berlin

Dr. Manfred Knof^{4,5} (ab 14.04.2021)
Vorsitzender des Vorstands der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Carsten Schmitt (bis 04.06.2021)⁷
Bereichsvorstand der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Ausgeschieden:

Michael Mandel (bis 31.12.2020)
Vorsitzender
Ehem. Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Jenny Friese (bis 03.12.2020)
Bereichsvorständin Privat- und Unternehmenskunden
der Commerzbank AG, Berlin

Mario Peric (04.12.2020 – 13.04.2021)
Bereichsvorstand Privat- und Unternehmenskunden
der Commerzbank AG, Düsseldorf

¹ Vorsitzender des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden (ab 01.05.2021) sowie Vorsitzender des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf (ab 01.05.2021).

² Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden und stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf (ab 08.06.2020).

³ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden (ab 01.06.2021) sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf (ab 01.06.2021).

⁴ Mitglied des Aufsichtspräsidiums.

⁵ Mitglied des Anlageausschusses.

⁶ Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 KAGB.

⁷ Ab 05.06.2021 Christoph Heins, Bereichsvorstand Group Finance der Commerzbank AG, Frankfurt am Main.



Gremien

Externe Bewerter – Regelbewertung

Timo Bärwolf

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster

Uwe Ditt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz (ab 01.07.2020)

Birger Ehrenberg

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz (ab 01.07.2020)

Kai Grebin

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin (bis 30.06.2020)

Peter Hihn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen (bis 30.06.2020)

Peter Jagel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Thomas Kraft

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart (ab 01.07.2020)

Florian Lehn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Hartmut Nuxoll

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf (bis 30.06.2020)

Martin von Rönne

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg (ab 01.07.2020)

Michael Schlarb

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Carsten Troff

Zertifizierter Sachverständiger, Hamburg (bis 30.06.2020)

Stefan Wicht

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz (bis 30.06.2020)

Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

Jörg Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Timo Bill

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Koblenz (ab 01.07.2020)

Clemens Gehri

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Kaufbeuren (bis 30.06.2020)

Tobias Gilich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

Heiko Glatz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Frankfurt am Main

Dr. Helge Ludwig

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Augsburg

Tobias Neuparth

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Bonn

Christoph Pölsterl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München (bis 30.06.2020)

Thorsten Schröder

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln (ab 01.07.2020)

Eberhard Stoehr

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin (ab 01.07.2020)

Wirtschaftsprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main



Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

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

Die BVI-Wohlverhaltensregeln werden von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH konsequent im Rahmen der Verwaltung des Fonds *hausInvest* umgesetzt. Die 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 des Fonds zusätzlich auch durch externe Spezialisten (unter anderem Anwälte, Steuerberater, Immobilienanalysten etc.) beraten lässt. Darüber hinaus beauftragt die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH mit der Abwicklung aller Immobilien-Transaktionen (Käufe und Verkäufe) für ihre Fonds ein verbundenes Unternehmen, die Commerz Real AG. Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH hat die erforderlichen Maßnahmen ergriffen, um die Tätigkeiten der Commerz Real AG jederzeit wirksam zu überwachen.



Besondere Anlegerhinweise

Wertentwicklung unterliegt Schwankungen

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

Immobilienbewertung hat Einfluss auf Wertentwicklung

Die zyklische Entwicklung der Immobilienmärkte, zu der insbesondere die standortabhängige Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise, die Nachfrage sowie die Kauf- und Verkaufspreise von Immobilien zählen, macht eine laufende

Bewertung der Fondsobjekte notwendig. Die Immobilienbewertung ist gesetzlich vorgeschrieben und wird mindestens einmal im Quartal pro Objekt durch zwei unabhängige und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige vorgenommen. Die Neubewertung von Objekten kann je nach der herrschenden Marktsituation zu einer Höherbewertung von Immobilienwerten, aber auch zu einer Abwertung führen, was zu einem Anstieg beziehungsweise zu einer Belastung der Rendite führt.

Aussetzung der Anteilscheinrücknahme unter besonderen Umständen

Die Liquidität von Offenen Immobilienfonds ist aufgrund unterschiedlich hoher Mittelzu- und -abflüsse Schwankungen ausgesetzt. Im Falle von kurzfristig stark ansteigenden Nettomittelzuflüssen kann es deshalb zu einer Erhöhung der Fondsliquidität kommen, die sich in Zeiten niedriger Zinsen belastend auf die Rendite auswirken kann. Naturgemäß nimmt die Investition von liquiden Mitteln in Immobilien einige Zeit in Anspruch. Für die Situation kurzfristig steigen-

der Nettomittelabflüsse muss der Fonds zur Bedienung der Anteilscheinrückgaben eine gesetzliche Mindestliquidität von 5 Prozent des Fondsvermögens halten. Sollte im Einzelfall die gesetzliche Mindestliquidität unterschritten werden beziehungsweise sollten die liquiden Mittel im Fonds zur Bedienung der Rückgaben nicht ausreichen, kann das Fondsmanagement die Rücknahme der Anteilscheine im Interesse aller Anleger befristet aussetzen (siehe Punkt „Rücknahmeaussetzung“ im Verkaufsprospekt, § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen). In besonderen Fällen ist das Fondsmanagement sogar dazu verpflichtet.



Impressum

Herausgeber

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

Vorbehalt bei Zukunftsaussagen und Angaben Dritter

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

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

Konzept und Design

brandtec GmbH, Trier / Frankfurt

Lektorat

Pia Schlechtriemen, Gattikon (Schweiz)

Foto

Geschäftsführung
Christof Mattes Fotografie, Wiesbaden

Sonstige
Commerz Real Investmentgesellschaft mbH



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

CRI 1001
W&W W 0370

06 / 2021

www.hausinvest.de