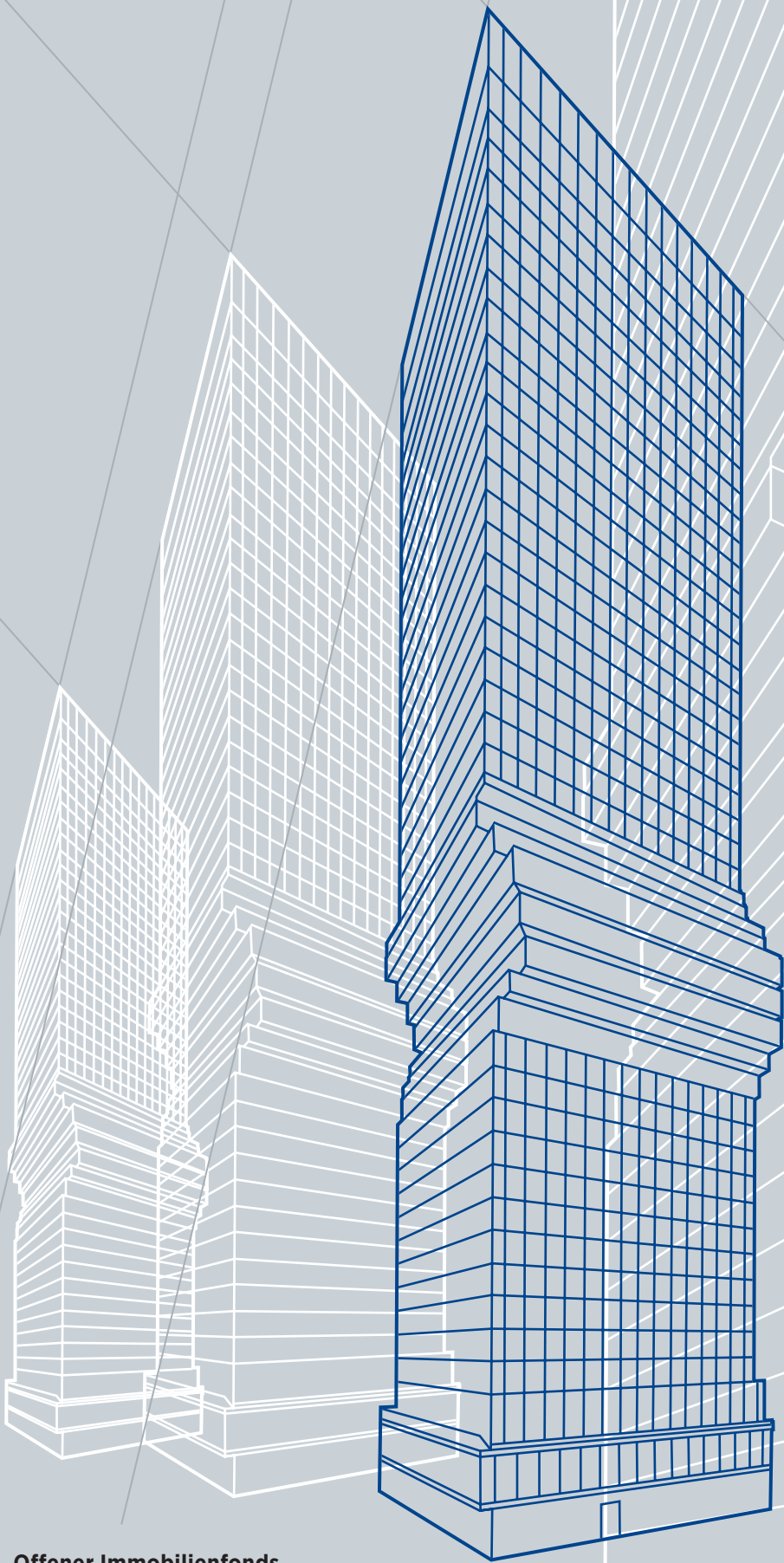


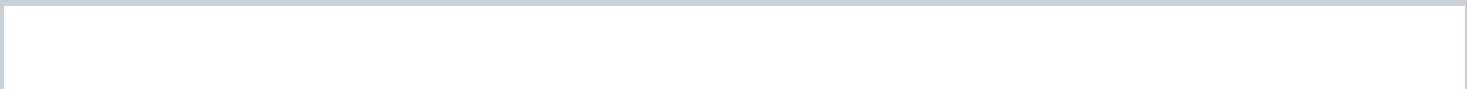
*hausInvest*



Offener Immobilienfonds

# Halbjahresbericht

1. April bis 30. September 2018



# Auf einen Blick

<b>Kennzahlen <i>hausInvest</i></b>		in Mio. €
ISIN: DE 000 980 701 6		<b>Stand</b>
WKN: 980 701		<b>30.09.2018<sup>1</sup></b>
<b>Fondsvermögen</b>		<b>13.772</b>
<b>Immobilienvermögen</b>		<b>11.186</b>
davon direkt gehalten		<b>6.953</b>
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		<b>4.233</b>
<b>Nettomittelveränderung</b>		<b>473</b>
<b>Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)</b>		<b>94</b>
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		<b>32</b>
Ankäufe (Anzahl)		<b>3</b>
Verkäufe (Anzahl)		<b>6</b>
<b>Vermietungsquote (Stichtag)</b>		<b>92,7%</b>
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>		<b>6,3%</b>
<b>Rücknahmepreis je Anteil in €</b>		<b>41,59</b>
Ausgabepreis je Anteil in €		<b>43,67</b>
Anteilumlauf (Mio. Stück)		<b>331</b>
<b>Endausschüttung in Mio. € für das Geschäftsjahr 2017 / 2018<sup>2</sup></b>		<b>97</b>
Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 / 2018 am		<b>18.06.2018</b>
Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 / 2018 je Anteil in €		<b>0,30</b>
<b>Anlageerfolg (BVI-Methode)<sup>3</sup></b>		<b>2,1%</b>

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

<sup>2</sup> Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag.

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

# Inhalt

## An unsere Anleger

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

## Immobilienportfolio

- 10 Immobilienmärkte
- 11 Portfoliostruktur
- 13 Immobilienaktivitäten
- 16 Immobilienverzeichnis
- 48 Beteiligungsverzeichnis

## Geschäftsentwicklung

- 56 Liquiditätsmanagement
- 56 Währungsmanagement
- 57 Finanzierungsmanagement
- 58 Risikobericht
- 60 Anlegerstruktur
- 61 Vermögensübersicht
- 62 Vermögensaufstellung
- 65 Erläuterungen zur Vermögensübersicht/  
Vermögensaufstellung
- 66 Anhang
- 66 Angaben zu den angewendeten  
Bewertungsverfahren
- 70 Tatsächliche Auslandsimmobilienquote

## Sonstiges

- 74 Gremien
- 76 Corporate Governance und  
BVI-Wohlverhaltensregeln
- 76 Nachhaltigkeit

## Umschlag

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



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

## Bericht der Geschäftsführung

### Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit einer Rendite von 2,1 Prozent auf Jahresbasis<sup>1</sup> liegt *hausInvest* wieder deutlich über dem aktuellen Zinsniveau von 0 Prozent.<sup>2</sup> Damit setzt der Fonds seine seit 46 Jahren dauernde solide und beständige Wertentwicklung fort. *hausInvest* genießt ein hohes Vertrauen am Markt, was sich in einem Nettomittelzufluss von rund 480 Millionen Euro in den ersten sechs Monaten dieses Geschäftsjahres widerspiegelt. Mit einem Fondsvermögen von mittlerweile 13,8 Milliarden Euro zum 30. September 2018 bleibt *hausInvest* laut BVI und der Ratingagentur Scope weiterhin der zweitgrößte Offene Immobilienfonds in Deutschland. Sein Immobilienvermögen ist auf über 11 Milliarden Euro gewachsen, mit 94 Objekten in 16 Ländern in Europa, den USA sowie den wirtschaftsstarke Regionen in Asien/Pazifik.

Scope bestätigt im Juni 2018 mit a+ erneut die hohe Qualität des Fonds. Hervorgehoben wurden u. a. seine sehr hohe geografische Diversifikation, geringe Mieterkonzentration und risikoarme Finanzstruktur. Darüber hinaus bestätigt Scope das sehr gute Assetmanagement-Rating der Commerz Real im Segment Immobilien mit aa.

### Neue Top-Immobilien im Portfolio

Trotz steigender Immobilienpreise konnten wir auch im ersten Geschäftshalbjahr 2018 unsere Vorteile eines schnellen Marktzugangs ausspielen, um attraktive Assets für unsere Anleger zu erwerben.

Zu diesen gehört der „OmniTurm“ in Frankfurt am Main. Mit einem Ankaufsvolumen von rund 612 Millionen Euro handelt es sich um die bisher größte Einzeltransaktion in Deutschland im Jahr 2018. Das Hybridhochhaus neuer Generation mit Büro-, Wohn-, Restaurant- und Eventflächen soll vor-

aussichtlich 2019 fertiggestellt werden und ist gerade durch diese Mischung eine Bereicherung für den Fonds. Schon jetzt sind 60 Prozent der Büroflächen langfristig an bonitätsstarke Mieter vorvermietet, was für die hohe Attraktivität dieser Immobilie spricht.

Ein weiteres Beispiel für eine nachhaltig wertsteigernde Akquisition in gemischt genutzte Immobilien ist der bereits im Januar 2018 erfolgte Erwerb des nahezu vollvermieteten Gewerbebeparks „VISIO“ im Münchener Westend. Insbesondere die sehr gute innerstädtische Lage des Objekts bietet unseren Anlegern ideale Voraussetzungen für stabilen Cashflow und langfristige Wertsteigerung.

In den USA erwarb unser Management eine weitere Top-Immobilie: Mieter von „222 E 41st Street“ ist ein medizinisches Zentrum der renommierten New York University. Der Mietvertrag hat eine sehr lange Restlaufzeit von 30 Jahren, zudem sind Mietsteigerungen vertraglich vereinbart. Beste Bedingungen also, damit Sie als Anleger langfristig profitieren.

Insgesamt lag das Ankaufsvolumen zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres mit etwas über 1 Milliarde Euro bereits in etwa auf dem Niveau des gesamten Geschäftsjahres 2017/2018 (1,1 Milliarden Euro).

### Marktzyklus erfolgreich für Verkäufe genutzt

So vorausschauend *hausInvest* Investitionschancen ergreift, so gewinnbringend nutzt das Fondsmanagement den günstigen Immobilienzyklus, um sich von marktreifen Objekten zu trennen und damit das Portfolio dauerhaft modern und renditestark zu halten. Im Berichtszeitraum wurden sechs Büroimmobilien in Deutschland, den Niederlanden und in Großbritannien veräußert. Dazu zählen „Nordring“ in Offenbach und „Cambium“ in Hamburg,

<sup>1</sup> Nach BVI-Methode.

<sup>2</sup> Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank (EZB).

„Athene Place“ in London und in den Niederlanden das „Irdeto“ in Hoofddorp. Dem Verkauf von „Irdeto“ im Juli 2018 war eine langfristige Mietverlängerung im letzten Jahr vorausgegangen – eine wesentliche Voraussetzung für das positive Verkaufsergebnis.

### Assetmanagement weiter auf Kurs

Auch beim Assetmanagement sind wir auf einem guten Weg. Zwar ist die Vermietungsquote im Vergleich zum Berichtszeitraum 2017 leicht von 93,4 Prozent auf 92,7 Prozent gesunken. Hintergrund sind noch leer stehende Flächen im seit März 2018 fertigen Erweiterungsbau des Shopping Centers Westfield London. Das Shopping Center hat aber seit seiner Eröffnung 2008 eine herausragende Performance gezeigt, und wir sind zuversichtlich, mit der bereits laufenden Vermarktung der freien Flächen bonitätsstarke Mieter zu finden.

Über das gesamte Portfolio konnte die kontinuierliche Vermietungsarbeit und Pflege der Mieterbeziehungen im vergangenen Geschäftshalbjahr einige Vermietungserfolge erzielen. So sind in der niederländischen Büroimmobilie „Europaplein“ in Utrecht ab Anfang 2019 alle Flächen vermietet und in „180 Great Portland Street“ im Londoner Westend seit Juli 2018 nahezu alle Flächen. Überdies ist es uns problemlos gelungen, die Mietverträge im Londoner Büro- und Einzelhandelsobjekt bis zu zehn Jahre ohne die Möglichkeit zur vorzeitigen Kündigung abzuschließen und gleichzeitig die Mieten deutlich zu erhöhen. In der Büroimmobilie „Le4Porte“ bei Mailand haben wir eine Fläche von etwa 27.300 Quadratmeter langfristig vermietet. Dort wird die Modernisierung und strategische Neupositionierung als Multi-Tenant-Objekt Ende 2019 abgeschlossen sein.

### Ausblick

Auch in den kommenden Monaten werden wir unsere erfolgreiche Transaktionsstrategie fortführen. Dabei gehen wir weiterhin sehr selektiv und opportunitätsgetrieben vor und konzentrieren uns neben unserem Heimatmarkt Deutschland auf Volkswirtschaften mit positiver Entwicklung wie USA, Australien, Polen, Tschechien und Österreich.

Angesichts aktueller wirtschaftlicher und politischer Unwägbarkeiten in einer Reihe von europäischen und außereuropäischen Ländern fokussieren wir unsere Investmentaktivitäten weiterhin auf etablierte Märkte der OECD mit geringer Volatilität. Zudem halten wir an unserer bewährten Strategie eines vorausschauenden Assetmanagements fest. Dadurch sind wir in der Lage, Risiken in einzelnen Märkten wie der Türkei oder durch den Brexit in Großbritannien zu beherrschen.

Fortsetzen werden wir auch unsere Aktivitäten zur Digitalisierung unserer Prozesse, Produkte und Geschäftsmodelle. Unser Ziel ist es dabei, den Einkauf, die Bewirtschaftung und den Verkauf von Sachwerten noch effizienter und vor allem nutzerfreundlicher zu gestalten. So werden wir beispielsweise durch bessere Datenmodelle die Risiken bei Investmentmöglichkeiten noch genauer berechnen oder Marktentwicklungen noch treffender vorhersehen können. Im Ergebnis werden unsere Entscheidungen im Sinne unserer Anleger noch besser werden.

Auf Basis dieser im Berichtszeitraum neu geschaffenen Wertschöpfungspotenziale, der von den weltweiten Märkten vorgegebenen Rahmendaten und unserer Transaktionsstrategie streben wir zum Geschäftsjahresende per 31. März 2019 eine Einjahresrendite<sup>3</sup> im Bereich von 2 bis 2,5 Prozent an.

Dr. Andreas Muschter  
(Vorsitzender)

Johannes Anschott

Sandra Scholz

Dirk Schuster

<sup>3</sup> Nach BVI-Methode.

# Anlageerfolg

*hausInvest* hat das erste Geschäftshalbjahr zum 30. September 2018 mit einem soliden Anlageerfolg von 2,1 Prozent p. a. (nach BVI-Methode) abgeschlossen. Damit gehört der Fonds nicht nur zu den führenden Offenen Immobilienfonds, sondern beweist in Anbetracht der anhaltenden Niedrigzinsphase seine verlässliche Beständigkeit.

## Seit 1972

im Plus

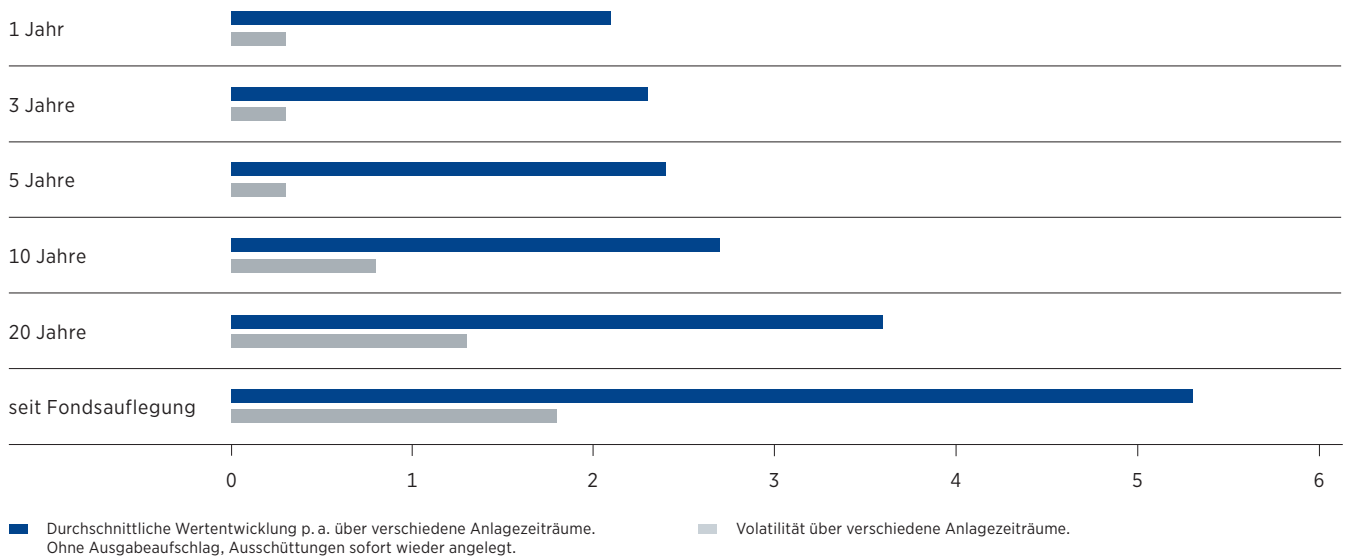
Die historische Betrachtung belegt, dass *hausInvest* langfristig erfolgreich ist und seit über 45 Jahren jedes Jahr positive Wertsteigerungen bei geringer Volatilität erzielt hat.

Gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten kann der Fonds das Potenzial seiner stetigen und stabilen Renditen ausspielen und beweist damit erneut seine Qualität als stabiles Basisinvestment.

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

### Durchschnittliche Jahresrendite *hausInvest* per 30. September 2018

in %



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

# Fondsstrategie von *hausInvest* zum 30. September 2018

## Anlageziel des Fonds

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

## Portfoliomanagement

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

Immobilien, die aufgrund von Objekt- und Standortfaktoren nicht mehr den Fondsanforderungen entsprechen, werden mit Blick auf ein positives Marktumfeld vorteilhaft verkauft, um dadurch Gewinne realisieren zu können. Der Erlös kommt attraktiven Gewerbeimmobilien an neuen oder wieder erstarkenden Immobilienstandorten zugute. Das junge Immobilienportfolio gewährleistet die Marktfähigkeit der Immobilien, weil dadurch ihre Instandhaltungskosten niedriger ausfallen. Der moderne Immobilienbestand fördert gleichzeitig die Chance künftiger Neuvermietungen, Wertsteigerungen oder Verkäufe der Objekte.

## Renditeorientierte Bestandsoptimierung

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

## Diversifikation

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

## Liquiditätsmanagement

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

## Währungsmanagement

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

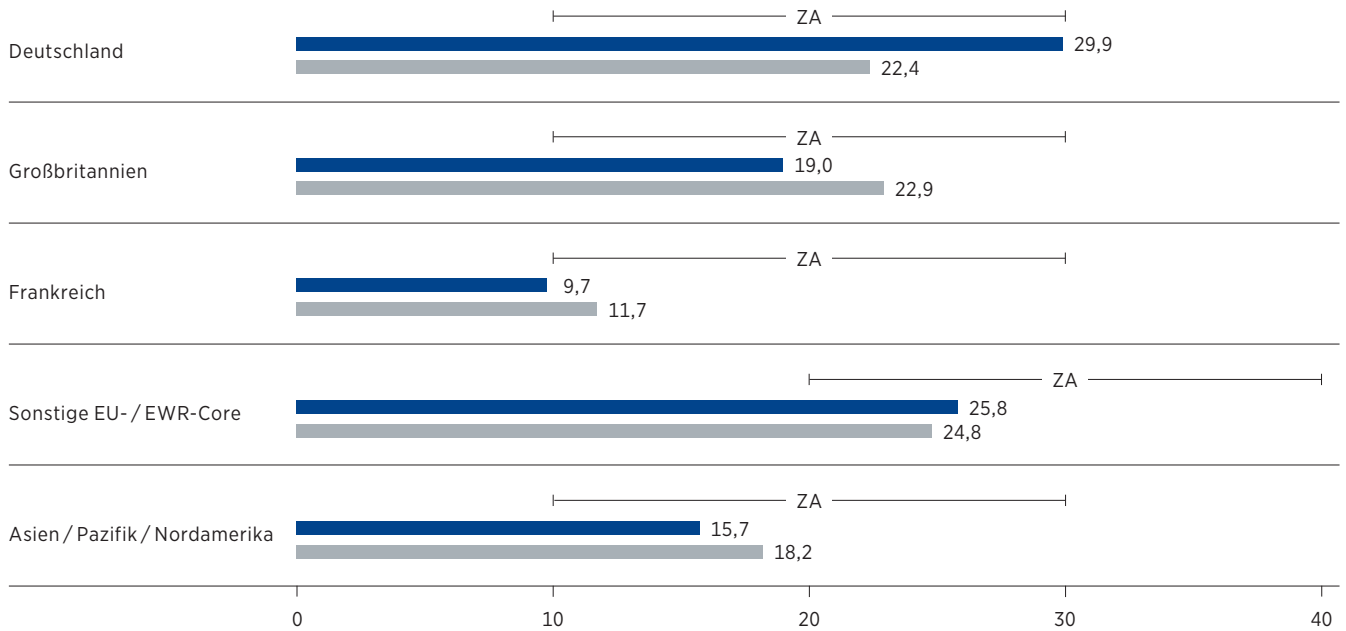
## Finanzierungsmanagement

Zur Wahrung der konservativen Gesamtausrichtung des Fonds ist unter Ausnutzung wirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 30 Prozent des Immobilienvermögens beschränkt. Finanzierungsziel ist u. a. die Absicherung von Fremdwährungspositionen durch Kreditaufnahmen in den jeweiligen Landeswährungen der finanzierten Immobilien.

## Anlagestrategie von *hausInvest* zum 30. September 2018

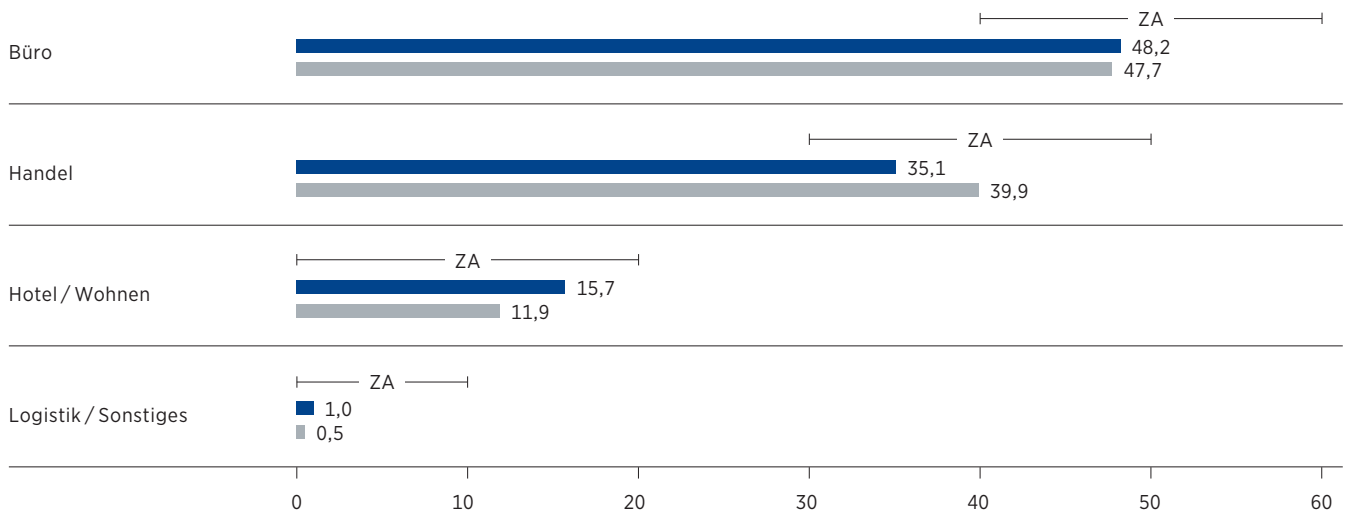
### Länderallokation

in %



### Sektorallokation

in %



■ Bestand nach Fertigstellung aller Projektentwicklungen

■ Bestand ohne Projektentwicklungen

— ZA — Ziel-Anlagespektrum

Auf Basis der Verkehrswerte per 30. September 2018.



# Immobilienportfolio

- 10 Immobilienmärkte
- 11 Portfoliostruktur
- 13 Immobilienaktivitäten
- 16 Immobilienverzeichnis
- 48 Beteiligungsverzeichnis



222 E 41st Street



New York, USA



Büro



36.598 m<sup>2</sup>

# Immobilienmärkte

Die europäische Wirtschaft befindet sich weiter im Aufschwung, allerdings hat dieser an Fahrt verloren. Nach einem Plus von 2,5 Prozent im Jahr 2017 erwarten wir für den Euroraum dieses Jahr ein Wachstum von 2 Prozent.<sup>1</sup> Zwar ist das Wachstum in Europa unterschiedlich ausgeprägt, es erfasst aber alle Länder und steht auf einem breiten Fundament. Dieser Aufschwung hat dafür gesorgt, dass in der EU im August 2018 rund 1,9 Millionen Menschen weniger arbeitslos waren als ein Jahr zuvor und die Arbeitslosenquote im selben Zeitraum von 7,5 Prozent auf 6,8 Prozent sank. Als besonderes Risiko für die erwartete wirtschaftliche Entwicklung in Europa sehen wir ein Scheitern der Austrittsverhandlungen zwischen der EU und Großbritannien. In **Asien** wächst die Wirtschaft, auch wenn sich die Dynamik des Wachstumsmotors China vor dem Hintergrund des Handelskonfliktes mit den USA verlangsamt hat. Die Handelskonflikte machen sich in der Bilanz der **USA** noch nicht bemerkbar, da die Auswirkungen erst zeitverzögert einsetzen und derzeit durch den Impuls der Steuerreform übertüncht werden. Wir gehen davon aus, dass die US-amerikanische Wirtschaft in diesem Jahr um 2,8 Prozent nach 2,2 Prozent im Jahr 2017 wachsen wird.

In der **Türkei** sorgen die Auswirkungen der Lira-Krise für eine erhebliche Unsicherheit in der Wirtschaft und bei Konsumenten. Wir erwarten, dass die türkische Wirtschaft in diesem Jahr kaum wächst, während gleichzeitig die Inflation erheblich zulegen wird. Das seit Mitte der 90er Jahre andauernde Wirtschaftswachstum **Australiens** hält, trotz der Schwäche des größten Handelspartners China, weiter an. Wir gehen davon aus, dass 2018 das Wachstum auf dem fünften Kontinent bei 3,4 Prozent liegen wird.

**Hohe Flächenumsätze, sinkende Leerstände und steigende Mieten** spiegeln die gute wirtschaftliche Lage in der Mehrzahl der Immobilienmärkte wider. Dies gilt insbesondere für Stockholm und Berlin, wo die Spitzenmiete im Jahresvergleich um 14 Prozent bzw. 13 Prozent anstieg. Es gibt allerdings einige Märkte, die sich aus unterschiedlichen Gründen in eine andere Richtung bewegen. Zu diesen Märkten zählen unter anderem London und Warschau.

Der **Leerstand** hat in vielen Märkten aus Sicht von Mietern ein ungesund niedriges Maß erreicht. So stehen beispielsweise in Berlin, München, Paris (CBD) und Stuttgart weniger als 3 Prozent der Flächen für zeitnahe Anmietungen leer – zu wenig für eine expandierende Wirtschaft.

Der Commerz Real **Büromietpreisindex** ist im 3. Quartal 2018 mit +3,2 Prozent p. a. das 32. Quartal in Folge gestiegen und liegt 8 Prozent über dem Höhepunkt des letzten Marktzyklus von 2008. Die Spannweite bei diesem Vergleich reicht bei den einzelnen Märkten von +50 Prozent gegenüber 2008 (San Francisco) bis –46 Prozent (Singapur). Mittelfristig wird sich, soweit sich das Marktumfeld nicht spürbar verändert, das **Mietpreiswachstum etwa verlangsamen**.

Der weiterhin bestehende hohe Anlagedruck beflügelt den Immobilien-Transaktionsmarkt. Der globale **Bürokapitalwertindex**, der seit Ende 2010 ununterbrochen steigt, hat ein Niveau erreicht, welches 33 Prozent über dem des letzten Markthöhepunktes liegt. Hier reicht die Spanne von einem Plus von 164 Prozent für Berlin bis zu einem Minus von 19 Prozent in Warschau. War in der Vergangenheit insbesondere die Renditekompression ursächlich für den Anstieg der Kapitalwerte, sind es heute die steigenden Mieten, die die Kapitalwerte steigen lassen. Wir gehen davon aus, dass die Kapitalwerte im aktuellen Zyklus mittelfristig ihren Zenit erreichen.

Der **europäische Einzelhandel** konnte im vergangenen Jahr seinen Umsatz weiter steigern, allerdings wuchs der Onlinehandel deutlich dynamischer als der stationäre Handel. Besonders im Textileinzelhandel sinken, aufgrund der zunehmenden Schnelllebigkeit von Moden und den hohen Kosten, die mit der Digitalisierung einhergehen, die Erträge. Es ist zu beobachten, dass Mieter vermehrt flexiblere Mietverträge und kürzere Laufzeiten aushandeln wollen.

Das weltweite **Transaktionsvolumen** liegt in der ersten Hälfte 2018 gleichauf mit dem des Vorjahreszeitraums. Der Fokus von Investoren hat sich außerdem von Europa (–10 Prozent Transaktionsvolumen) nach Asien Pazifik (+10 Prozent) verschoben. Auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten haben Investoren ihren Fokus verändert und vermehrt in kleinere Märkte und/oder schlechtere Lagen investiert. Dies hat zur Folge, dass auch dort die Preise deutlich angestiegen sind. Wir erwarten, dass im kommenden Jahr das Missverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot weiterhin ein hemmender Faktor auf den Immobilienmärkten sein wird.

<sup>1</sup> Quelle auch im Folgenden: Commerzbank Research, Stand Oktober 2018.

# Portfoliostruktur

## Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 11,19 Milliarden Euro war zum 30. September 2018 auf 94 Fondsobjekte und über 16 Länder und 53 Städte verteilt. 82,8 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Die stabilen Märkte Europas und die wirtschaftsstarke Region Asiens und der USA bilden den Hauptanlagenschwerpunkt des Fonds.

# 78,9%

der Immobilien sind jünger  
als 15 Jahre

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

## Modernes Portfolio

Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von *hausInvest* ist überdurchschnittlich jung und modern. Zum Stichtag waren 78,9 Prozent der Immobilien jünger als 15 Jahre. Das hat positive Auswirkungen: Die Instandhaltungskosten sind dadurch verhältnismäßig niedrig. Auch die Chancen für die Vermietung, künftige Wertsteigerungen oder mögliche Verkäufe steigen. Die junge Altersstruktur zahlt sich aus. Aufgrund der hohen Qualität der Immobilien ist es auch in diesem Geschäftsjahr gelungen, zahlreiche Mietverträge neu abzuschließen oder frühzeitig zu verlängern. Um auch Objekte älteren Baujahres für unsere Mieter weiterhin attraktiv und zeitgemäß zu halten, werden diese im Bedarfsfall revitalisiert und damit zukunftsfähig gemacht.

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilen<sup>1</sup>

		Immobilien- verkehrswert <sup>2</sup> in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>
Deutschland		3.016.425	32	611.655
Großbritannien		2.322.411	7	377.037
USA		1.424.053	8	169.442
Frankreich		1.186.085	8	153.533
Italien		792.300	8	206.276
Niederlande		460.282	8	173.985
Singapur		405.070	1	22.334
Tschechien		232.975	3	90.880
Luxemburg		230.200	3	33.392
Portugal		214.250	3	59.478
Belgien		189.799	1	47.784
Türkei		174.975	1	62.071
Österreich		155.740	6	96.193
Spanien		152.550	1	39.928
Polen		131.250	3	75.609
Australien		97.535	1	14.477
<b>Gesamt</b>		<b>11.185.899</b>	<b>94</b>	<b>2.234.073</b>

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

<sup>2</sup> Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.  
Stand: 30. September 2018.

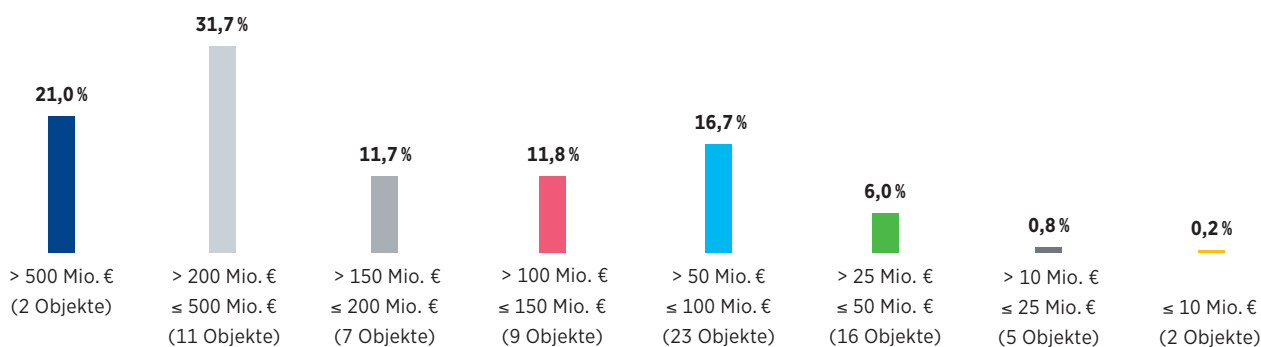
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

			Immobilien- verkehrs-wert <sup>2</sup> in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>
Bis 5 Jahre		22,0 %	2.232.356	7	365.766
5 - 10 Jahre		24,4 %	2.469.861	24	487.397
10 - 15 Jahre		32,6 %	3.298.559	24	697.682
15 - 20 Jahre		12,4 %	1.259.300	13	253.082
Über 20 Jahre		8,6 %	874.535	7	127.670
<b>Gesamt</b>		<b>100,0 %</b>	<b>10.134.611</b>	<b>75</b>	<b>1.931.596</b>

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

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

## Größenklassen der Fondsimmobilien (Verkehrswerte)<sup>1</sup>



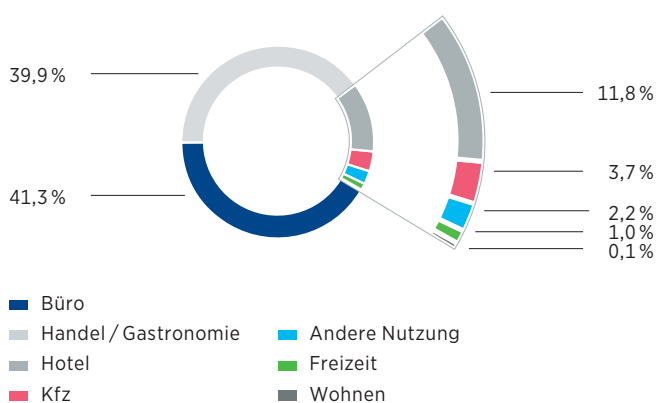
<sup>1</sup> Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

## Breiter Immobilienmix

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

Per 30. September 2018 waren rund 41 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag 39,9 Prozent, von Hotel 11,8 Prozent.

## Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>1,2</sup>



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

<sup>2</sup> Auf Basis der Nettosollmieten.

Stand: 30. September 2018.

# Immobilienaktivitäten

## An- und Verkäufe

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

## Bauvorhaben

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

## Vermietungsmanagement

Der Abschluss hochwertiger Mietverträge mit einer ausgewogenen Mieterstruktur und einem vielfältigen Branchenmix ist eine zentrale Voraussetzung für den Erfolg von *hausInvest*. Mit einer Vermietungsleistung von über 146.000 Quadratmetern im vergangenen Halbjahr erreichte *hausInvest* eine Vermietungsquote von 92,7 Prozent.

## Restlaufzeiten der Mietverträge

Restlaufzeit	Anteil
unbefristet	0,1 %
2018	4,5 %
2019	6,9 %
2020	9,2 %
2021	11,2 %
2022	10,8 %
2023	16,6 %
2024	4,6 %
2025	4,6 %
2026	5,0 %
2027	2,7 %
2028+	23,8 %


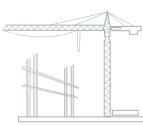

Stand: 30. September 2018.

## Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten<sup>1</sup>

Branchenverteilung	Anteil
Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	35,8 %
Sonstiges	24,5 %
Hotel und Gastronomie	16,5 %
Banken, Versicherungen	10,6 %
Technologie- und Softwareunternehmen	9,5 %
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	2,3 %
Versorger und Telekommunikationsunternehmen	0,8 %

<sup>1</sup> Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis der Mieterträge.  
Stand: 30. September 2018.

## Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	Deutschland (€)		USA (USD umgerechnet in €) <sup>2</sup>
			
Nr.	16	5	87
Objektname	Visio	OmniTurm	222 E 41st Street
PLZ / Ort	80687 München	60311 Frankfurt am Main	NY 10017 New York
Straße	Landsberger Str. 159 – 175	Große Gallusstr. 16 – 18	41st Street
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	E: 100	i.B. / B: 85; W: 10	B: 100
Nutzfläche	in m <sup>2</sup>	54.951	54.324 <sup>3</sup>
Investitionsart	direkt	indirekt	indirekt
Verkehrswert bei Erwerb	in €	148.100.000,00	619.670.880,00 <sup>5</sup>
Kaufpreis	in €	147.000.000,00	612.079.200,00 <sup>4,5</sup>
Anschaffungsnebenkosten	in €	6.891.841,53	13.407.784,00 <sup>4</sup>
Anschaffungsnebenkosten	in % des Kaufpreises	4,69 %	2,19 %
Voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren	10	10
Übergang Nutzen und Lasten	29. Mai 2018	14. September 2018	29. Mai 2018
Datum Kaufvertrag	29. März 2018	14. September 2018	25. Mai 2018

<sup>1</sup> Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.




<sup>2</sup> Umrechnungskurs USD / EUR 29.05.2018 = 1,15675.




<sup>3</sup> Fläche laut Planung.

<sup>4</sup> Kaufpreis und Anschaffungsnebenkosten laut Planung.

<sup>5</sup> Darstellung Verkehrswert und Kaufpreis mit 94,896 Prozent aufgrund anteiligen Kaufs der Immobilien-Gesellschaft.  
Stand: 30. September 2018.

## Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)		Niederlande (€)
				
Objektname		Nordring	Cambium	Twin Towers
PLZ / Ort		63067 Offenbach	20097 Hamburg	1077 ZZ Amsterdam
Straße		Nordring 144 / Goethering 60	Nagelsweg 33, 35	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	in % der Mietfläche	S: 100	B: 100	S: 100
Nutzfläche	in m <sup>2</sup>	0	13.535	0
Investitionsart		direkt	direkt	direkt
Verkehrswert bei Verkauf	in €	2.100.000,00	40.900.000,00	18.150.000,00
Verkaufspreis	in €	2.450.000,00	47.480.000,00	18.160.000,00
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsneben- kosten und Veräußerungsbesteuerung	in €	350.000,00	6.580.000,00	10.000,00
Verkaufsnebenkosten	in €	41.041,00	520.047,02	211.404,50
Übergang Nutzen und Lasten		4. April 2018	1. September 2018	16. Mai 2018
Datum Kaufvertrag		2. Oktober 2017	29. Juni 2018	8. November 2016 / 25. April 2018

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Niederlande (€)	Großbritannien (GBP umgerechnet in €) <sup>2</sup>	Italien (€)
				
Objektname		Irdeto	Athene Place	Fastweb
PLZ / Ort		2132 LS Hoofddorp	London EC4A 3BQ	20126 Mailand
Straße		Taurusavenue 105	66 - 73 Shoe Lane	Viale Fulvio Testi 280
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 100
Nutzfläche	in m <sup>2</sup>	9.229	13.775	16.415
Investitionsart		direkt	direkt	indirekt
Verkehrswert bei Verkauf	in €	32.480.000,00	116.302.864,94	38.000.000,00
Verkaufspreis	in €	36.700.000,00	114.824.920,42	38.200.000,00
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsneben- kosten und Veräußerungsbesteuerung	in €	4.220.000,00	- 1.477.944,52	200.000,00
Verkaufsnebenkosten	in €	889.750,00	2.022.964,98	3.610.200,00
Übergang Nutzen und Lasten		30. Juli 2018	1. Juni 2018	28. September 2018
Datum Kaufvertrag		30. Juli 2018	15. November 2017	6. Juli 2018

<sup>1</sup> Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

<sup>2</sup> Umrechnungskurs GBP / EUR 01.06.2018 = 0,8796.  
Stand: 30. September 2018.

## Bauvorhaben im Überblick

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2018 / 2019	Nutzung <sup>1</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Fertigstellung
<b>Im Berichtszeitraum fertiggestellte Liegenschaften im Bestand</b>			
<b>Deutschland</b>			
Frankfurt, Eurotheum	B	22.920	2. Quartal 2018
<b>Großbritannien</b>			
London, Westfield Phase II	E	66.778	2. Quartal 2018

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2018 / 2019	Nutzung <sup>1</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup> geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
<b>Im Bestand befindliche Liegenschaften / Mit Bauabsicht erworben</b>			
<b>Deutschland</b>			
Hamburg, Burstah Ensemble	i.B. / B, E	6.570	4. Quartal 2022
Hamburg, Burstah Ensemble	i.B. / B, E	10.413	4. Quartal 2022
Hamburg, Burstah Ensemble	i.B. / H	8.922	4. Quartal 2022
Hamburg, Burstah Ensemble	i.B. / W	5.852	4. Quartal 2022
<b>Österreich</b>			
Wien, DC Tower 2	i.B. / B, W	51.896	1. Quartal 2023
Wien, DC Tower 3	i.B. / S	8.700	1. Quartal 2023
<b>Polen</b>			
Warschau, J44	i.B. / B, E	37.708	3. Quartal 2020
<b>Tschechische Republik</b>			
Prag, Na Prikope	i.B. / B, E	14.945	3. Quartal 2021

<b>Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand</b>			
<b>Deutschland</b>			
Frankfurt, niu Coin	i.B. / H	4.152	2. Quartal 2020
Frankfurt, niu Charly	i.B. / H	4.393	1. Quartal 2019
Frankfurt, ONE FORTY WEST Hotel <sup>2</sup>	i.B. / H	23.757	3. Quartal 2020
Frankfurt, ONE FORTY WEST Wohnen <sup>2</sup>	i.B. / W	8.751	3. Quartal 2020
Frankfurt, ONE FORTY WEST Wohnen <sup>2</sup>	i.B. / W	7.623	3. Quartal 2020
Heidelberg, Star Inn Premium Hotel & Suites Premium	i.B. / H	11.308	2. Quartal 2018
Mannheim, NH Mannheim	i.B. / H	9.523	1. Quartal 2019
Mannheim, niu Square	i.B. / H	4.574	2. Quartal 2019
Hamburg, Gerhof	i.B. / E, B	10.078	4. Quartal 2019
Frankfurt, OmniTurm	i.B. / B, W	54.324	3. Quartal 2019
<b>Niederlande</b>			
Amsterdam, 2 Amsterdam <sup>2</sup>	i.B. / B, H	35.855	2. Quartal 2021
<b>USA</b>			
Miami, 800 Lincoln Road <sup>2</sup>	i.B. / E	3.141	4. Quartal 2018

<b>Im Bau befindliche Liegenschaften / Schwebende Geschäfte</b>			
<b>Deutschland</b>			
Wiesbaden, Intercity Hotel	i.B. / H	8.492	4. Quartal 2020
Stuttgart, Uhland Carré	B	51.600	-

<sup>1</sup> Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

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

Stand: 30. September 2018.

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Deutschland (€)



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

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 75, E: 15	B: 60, S: 40
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	989	2.665
Erwerbsdatum		06 / 2002	01 / 2002
Haltedauer	in Jahren	16,3	16,7
Bau-, Umbaujahr		2002	2003
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	4.832	11.795 <sup>4</sup>
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	4.832	9.423
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0	2.372

### Vermietungsinformationen

Hauptmieter	Zeitverlag Gerd Bucorius	Deutsches Spionage Museum	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>	0,9%	2,9%	
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019	1,0%	11,8%	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,8	9,5
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	1.113	2.450

### Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	1.169 / 1.172	2.749 / 2.738
Restnutzungsdauer	in Jahren	54 / 54	55 / 55
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	23.600 / 23.600	56.100 / 56.100
Mittelwert	in Tausend	23.600	56.100

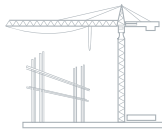
## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	23.600	56.100
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.





3	4	5	6	7
Kö 92 a	Börsenstraße	OmniTurm	Eurotheum	Burstah Ensemble
40212 Düsseldorf	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	20457 Hamburg
Königsallee 92 a	Börsenstraße 2 - 4/ Börsenplatz 13 - 15/ Rathenauplatz 14	Große Gallusstraße 16 - 18	Neue Mainzer Straße 66 - 68 eurotheum.de	Bohnenstraße
B: 60, E: 30	E: 55, B: 45	i.B. / B, W	B: 80, H: 15	i.B. / B, E
1.671	2.182	2.388	1.890	1.317
12 / 1993	01 / 1995	09 / 2018	07 / 1996	08 / 2015
24,8	23,7	0,0	22,2	3,1
1972, 1993, 1998	1995	2019 <sup>5</sup>	2000, 2018	2022 <sup>5</sup>
7.069	13.536	54.324 <sup>6</sup>	22.920	6.570 <sup>6</sup>
7.069	13.536	46.157	22.920	6.570
0	0	8.168	0	0
Regus Düsseldorf	ZARA	i.B.	Sol Meliá Deutschland GmbH	i.B.
9,4%	0,7%	-	4,2%	-
28,3%	0,1%	-	0,0%	-
2,4	5,4	-	6,4	-
1.961	6.605	-	5.489	-
2.038 / 2.039	6.722 / 6.676	24.606 <sup>7</sup> / 24.633 <sup>7</sup>	7.973 / 7.996	2.261 <sup>7</sup> / 2.332 <sup>7</sup>
34 / 34	47 / 47	70 / 70	57 / 52	70 / 70
38.200 / 36.830	159.090 / 163.500	648.000 <sup>7</sup> / 658.000 <sup>7</sup>	204.900 / 211.500	61.000 <sup>7</sup> / 63.600 <sup>7</sup>
37.515	161.295	653.000 <sup>7</sup>	208.200	62.300 <sup>7</sup>
direkt	direkt	indirekt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	94,90%	100,00%	100,00%
37.515	161.295	464.306	208.200	13.872
		645.000		13.872
		4.928 / 0,8		1.676 / 12,1
		0		625
		4.928		1.050
		0		84
		4.928		1.145
		10,0		6,8
26,66				

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Deutschland (€)



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

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	i.B. / E, B	i.B. / B, E
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	1.774	1.898
Erwerbsdatum		10 / 2003	08 / 2015
Haltedauer	in Jahren	15,1	3,1
Bau-, Umbaujahr		2003	2022 <sup>5</sup>
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	10.078	10.413 <sup>6</sup>
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	9.506	10.413
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	572	0

### Vermietungsinformationen

Hauptmieter	i.B.	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>	-	-
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 - 30.09.2019	-	-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	-
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	-

### Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	4.376 / 4.690	3.988 <sup>7</sup> / 3.991 <sup>7</sup>
Restnutzungsdauer	in Jahren	45 / 45	70 / 70
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	86.100 / 83.800	113.600 <sup>7</sup> / 109.300 <sup>7</sup>
Mittelwert	in Tausend	84.950	111.450 <sup>7</sup>

## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	84.950	25.815
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend		25.815
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		3.119 / 12,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		1.164
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		1.955
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend		156
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		2.131
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		6,8
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.



10	11	12	13	14
Neue Direktion Köln	Seidl Forum	HighLight Towers	Theodor-Heuss-Straße	Innovapark
50668 Köln	80335 München	80807 München	70174 Stuttgart	65843 Sulzbach
Konrad-Adenauer-Ufer 3	Karlstraße 64 – 68 / Seidlstraße 21 – 23 seidlforum.de	Mies-van-der- Rohe-Straße 4 – 10	Theodor-Heuss-Straße 11 / Calwer Straße 26	Limespark 2
B: 100	B: 100	B: 90	E: 55, B: 35	B: 100
5.161	6.903	14.570	1.345	16.216
05 / 2016	06 / 2003	03 / 2017	12 / 1993	07 / 1991
2,4	15,3	1,5	24,8	27,2
2016	2003	2004	1982	2001
22.958	21.903	85.548	4.864	20.788
22.958	21.903	85.548	4.864	20.788
0	0	0	0	0
European Aviation Safety Agency	Immobilien Freistaat Bayern	Fujitsu Technology Solutions	Land Baden-Württemberg	Cosnova
0,0%	0,4%	0,5%	1,2%	2,8%
0,0%	0,3%	5,0%	1,6%	3,8%
17,4	3,3	5,1	7,0	4,9
k.A.	5.299	19.623	1.308	3.027
5.753 / 5.753	5.305 / 5.308	20.917 / 20.902	1.373 / 1.373	3.936 / 3.784
68 / 68	55 / 55	56 / 56	47 / 47	53 / 53
134.700 / 138.000	142.300 / 145.490	529.700 / 519.000	26.000 / 26.380	54.400 / 52.600
136.350	143.895	524.350	26.190	53.500
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
136.350	143.895	524.350	26.190	53.500
120.658		503.217		
9.309 / 7,7		22.944 / 4,6		
6.037		17.613		
3.272		5.332		
465		1.147		
7.057		19.311		
7,6		8,4		

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Deutschland (€)



Nr.	15	16
Objektname	Forum City Mülheim	Visio
PLZ / Ort	45468 Mülheim an der Ruhr	80687 München
Straße	Hans-Böckler-Platz 1	Landsberger Straße 159 - 175
Internetadresse	forum-muelheim.de	

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 85	E: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	23.968	44.280
Erwerbsdatum		07 / 2017	05 / 2018
Haltedauer	in Jahren	1,2	0,4
Bau-, Umbaujahr		1972, 2015	1963, 2003
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	47.105	54.951
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	46.679	54.951
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	426	0

### Vermietungsinformationen

Hauptmieter	TJX Deutschland	Bauhaus Gesellschaft	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>	5,3 %	1,4 %	
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 - 30.09.2019	9,7 %	16,3 %	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,0	5,9
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	8.155	4.934

### Gutachterinformationen

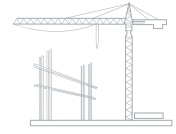
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	8.591 / 8.517	6.099 / 6.047
Restnutzungsdauer	in Jahren	39 / 39	35 / 35
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	128.300 / 126.700	149.100 / 148.400
Mittelwert	in Tausend	127.500	148.750

## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	127.500	148.750
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend	126.122	147.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	9.968 / 7,9	6.892 / 4,7
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	8.223	5.145
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.746	1.747
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend	498	287
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	8.722	6.605
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,8	9,7
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.



17	18	19	20	21
Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Hotel de Rome	niu Coin
93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	10117 Berlin	60314 Frankfurt am Main
Friedenstraße 23 regensburg-arcaden.de	Schrammstraße 5 stadtgalerie-schweinfurt.de	Oberer-Thor-Platz 3 theresien-center.eu	Behrenstraße 37 / Hedwigskirchgasse / Französische Straße roccofortehotels.com	Mayfarthstraße 29 niu.de
E: 100	E: 100	E: 75, B: 25	H: 100	i.B. / H
25.223	29.844	13.176	3.798	1.619
11 / 2002, 08 / 2009, 12 / 2012	08 / 2007	06 / 2009	05 / 2007	12 / 2017
15,9	11,0	9,3	11,4	0,8
2002	2009	2009	2006	2020 <sup>5</sup>
36.985	31.094 <sup>4</sup>	21.785 <sup>4</sup>	14.385	4.152 <sup>6</sup>
36.985	31.094	21.785	14.385	4.152
0	0	0	0	0
Kaufland	C&A	TJX Deutschland	Rocco Forte & Family	i.B.
0,7%	4,7%	11,2%	0,0%	-
1,3%	48,1%	17,4%	0,0%	-
4,7	2,5	4,2	7,8	-
13.521	7.073	3.059	k.A.	-
13.357 / 13.407	9.045 / 9.170	3.504 / 3.394	4.060 / 4.012	1.322 <sup>7</sup> / 1.322 <sup>7</sup>
44 / 44	51 / 51	51 / 51	58 / 58	60 / 60
242.400 / 248.100	166.600 / 165.700	47.200 / 49.200	77.700 / 81.900	24.200 <sup>7</sup> / 23.040 <sup>7</sup>
245.250	166.150	48.200	79.800	23.620 <sup>7</sup>
indirekt	indirekt	indirekt	direkt	direkt
99,99%	75,00%	100,00% <sup>8</sup>	100,00%	100,00%
245.235	124.613	48.200	79.800	9.118
15.582	126.634	63.480		9.118 <sup>22</sup>
130 / 0,8	2.579 / 2	1.492 / 2,4		1.642 / 7,3
0	2	90		1.340
130	2.577	1.402		302
6	75	75		0 <sup>23</sup>
34	160	160		1.642
0,7	0,8	0,8		-

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Deutschland (€)



Nr.	22	23
Objektname	niu Charly	ONE FORTY WEST
PLZ / Ort	60329 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main
Straße	Niddastraße 60 – 62	Senckenberganlage 13 – 17
Internetadresse	niu.de	onefortywest.de

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	i.B. / H	i.B. / H
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	1.837	2.199
Erwerbsdatum		06 / 2016	09 / 2016
Haltdauer	in Jahren	2,3	2,0
Bau-, Umbaujahr		2019 <sup>5</sup>	2020 <sup>5</sup>
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	4.393 <sup>6</sup>	23.757 <sup>6</sup>
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	4.393	23.757
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0	0

### Vermietungsinformationen

Hauptmieter	i.B.	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>	-	-
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019	-	-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	-
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	-

### Gutachterinformationen

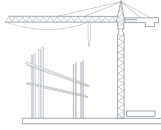
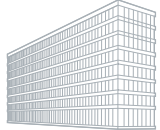
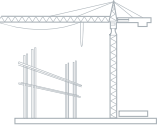
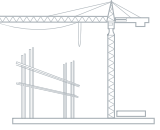
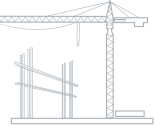
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	1.463 <sup>7</sup> / 1.465 <sup>7</sup>	5.492 <sup>7</sup> / 5.533 <sup>7</sup>
Restnutzungsdauer	in Jahren	60 / 60	70 / 70
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	27.100 <sup>7</sup> / 26.800 <sup>7</sup>	116.600 <sup>7</sup> / 121.500 <sup>7</sup>
Mittelwert	in Tausend	26.950 <sup>7</sup>	119.050 <sup>7</sup>

## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	indirekt
Beteiligungsquote		100,00 %	98,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	21.910	1.413
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend	21.910 <sup>22</sup>	1.413 (fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten)
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	2.147 / 8	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	1.594	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	552	
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend	95 <sup>24</sup>	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	1.712	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,7 <sup>24</sup>	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.

				
24	25	26	27	28
Burstah Ensemble 20457 Hamburg	Adina Apartment Hotel 20457 Hamburg	Star Inn Hotel & Suites Premium 69115 Heidelberg	NH Mannheim 68165 Mannheim	niu Square 68165 Mannheim
Trostbrücke 2	Willy-Brandt-Straße 25 adinahotels.com	Speyerer Straße 7 - 9 starinnhotels.com	Schlachthofstraße 1 nh-hotels.de	Seckenheimer Straße 148 niu.de
i.B. / H	H: 100	i.B. / H	i.B. / H	i.B. / H
1.351	2.428	8.402	4.083	2.421
08 / 2015	12 / 2016	06 / 2017	12 / 2017	02 / 2018
3,1	1,8	1,3	0,8	0,6
2022 <sup>5</sup>	2017	2018 <sup>5</sup>	2019 <sup>5</sup>	2019 <sup>5</sup>
8.922 <sup>6</sup>	9.183	11.308 <sup>6</sup>	9.523 <sup>6</sup>	4.574 <sup>6</sup>
8.922	9.183	11.308	9.523	4.574
0	0	0	0	0
i.B.	Adina Hotels Hamburg Heights	Star Inn Hotels	i.B.	i.B.
-	0,0 %	0,0 %	-	-
-	0,0 %	0,0 %	-	-
-	16,7	19,1	-	-
-	k.A.	k.A.	-	-
2.528 <sup>7</sup> / 2.528 <sup>7</sup>	2.769 / 2.769	2.554 <sup>7</sup> / 2.554 <sup>7</sup>	2.025 <sup>7</sup> / 2.025 <sup>7</sup>	943 <sup>7</sup> / 943 <sup>7</sup>
60 / 70	60 / 60	60 / 70	60 / 70	60 / 70
54.200 <sup>7</sup> / 54.200 <sup>7</sup>	49.900 / 54.400	42.800 <sup>7</sup> / 42.400 <sup>7</sup>	35.300 <sup>7</sup> / 35.700 <sup>7</sup>	15.700 <sup>7</sup> / 15.800 <sup>7</sup>
54.200 <sup>7</sup>	52.150	42.600 <sup>7</sup>	35.500 <sup>7</sup>	15.750 <sup>7</sup>
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
14.352	52.150	42.600	24.711	12.338
14.352	46.039	41.552	24.711 <sup>22</sup>	12.338 <sup>22</sup>
1.734 / 12,1	3.320 / 7,2	3.100 / 7,5	2.267 / 6,4	1.084 / 6,9
647	2.072	2.064	1.746	773
1.087	1.249	1.036	521	310
87	166	155	0 <sup>23</sup>	0 <sup>23</sup>
1.185	3.099	2.945	2.267	1.084
6,8	9,4	9,5	-	-

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Deutschland (€)



Nr.	29	30
Objektname	Hotel adagio access und ibis budget	ONE FORTY WEST
PLZ / Ort	80809 München	60325 Frankfurt am Main
Straße	Am Oberwiesenfeld 20, 22	Senckenberganlage 13 - 17
Internetadresse	ibis.com	onefortywest.de

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	H: 100	i.B. / W
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	7.876	981
Erwerbsdatum		12 / 2014	09 / 2016
Haltdauer	in Jahren	3,8	2,0
Bau-, Umbaujahr		2014	2020 <sup>5</sup>
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	9.715	8.751 <sup>6</sup>
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	9.715	0
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0	8.751

### Vermietungsinformationen

	Adagio Deutschland GmbH	i.B.
Hauptmieter		
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>	0,0 %	-
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 - 30.09.2019	0,0 %	-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	15,7
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	k.A.

### Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	1.639 / 1.639	3.013 <sup>7</sup> / 3.089 <sup>7</sup>
Restnutzungsdauer	in Jahren	56 / 56	70 / 70
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	32.600 / 34.500	111.000 <sup>7</sup> / 111.200 <sup>7</sup>
Mittelwert	in Tausend	33.550	111.100 <sup>7</sup>

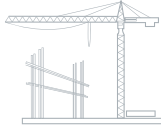
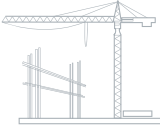
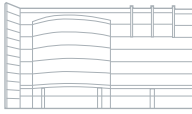

## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	indirekt
Beteiligungsquote		100,00 %	98,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	33.550	58.636
			58.636 (fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten)
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend	26.000	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	1.592 / 6,1	1.242 / 2,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	910	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	682	1.242
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend	80	0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	983	1.242
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	6,2	10 ab Fertigstellung
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.



		Summe Deutschland (€)	Frankreich (€)
			 
31	32		33 34
ONE FORTY WEST 60325 Frankfurt am Main	Burstah Ensemble 20457 Hamburg		Place de Seine 92300 Levallois-Perret
Senckenberganlage 13 - 17 onefortywest.de	Hahntrapp		162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy
i.B. / W	i.B. / W		B: 100 B: 100
854	1.159		7.161 2.550
09 / 2016	08 / 2015		08 / 2001 06 / 2008
2,0	3,1		17,1 10,3
2020 <sup>5</sup>	2022 <sup>5</sup>		2000 2008
7.623 <sup>6</sup>	5.852 <sup>6</sup>		29.404 <sup>4</sup> 12.431
0	333		29.404 12.431
7.623	5.519		0 0
i.B.	i.B.		Fullsix O Tacos Corporation
-	-		7,2% 53,4%
-	-		1,6% 0,4%
-	-		2,9 1,5
-	-		11.739 1.302
2.413 <sup>7</sup> / 2.550 <sup>7</sup>	1.473 <sup>7</sup> / 1.473 <sup>7</sup>		13.082 / 12.772 3.680 / 3.735
70 / 70	80 / 80		52 / 52 60 / 60
83.600 <sup>7</sup> / 84.200 <sup>7</sup>	41.300 <sup>7</sup> / 43.200 <sup>7</sup>		218.700 / 221.200 56.700 / 58.900
83.900 <sup>7</sup>	42.250 <sup>7</sup>		219.950 57.800
indirekt	direkt		direkt indirekt
98,00%	100,00%		100,00% 100,00%
650	10.962	<b>direkt: 2.073.372</b>	219.950 57.800
650 (fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten)	10.962	<b>indirekt: 943.053</b>	
	1.324 / 12,1		
	494		
	830		
	66	<b>direkt: 3.286</b>	
		<b>indirekt: 275</b>	
	905	<b>direkt: 60.793</b>	
	6,8	<b>indirekt: 1.782</b>	

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Frankreich (€)



Nr.		35	36
Objektname		Etoile Saint Honoré	Kléber
PLZ / Ort		75008 Paris	75116 Paris
Straße		21 – 25 Rue Balzac	23 – 25 Avenue Kléber
Internetadresse			
<b>Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien</b>			
<b>Immobilieninformationen</b>			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	4.846	2.057
Erwerbsdatum		02 / 1998	11 / 2009
Haltezeitdauer	in Jahren	20,6	8,9
Bau-, Umbaujahr		1993	1999, 2017
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	28.283	11.478
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	28.283	11.478
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0	0
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Hauptmieter		Cushman & Wakefield France	SFAM
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>		1,1 %	0,0 %
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019		9,1 %	0,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,2	5,5
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	17.095	k.A.
<b>Gutachterinformationen</b>			
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	18.295 / 18.213	8.850 / 8.850
Restnutzungsdauer	in Jahren	45 / 45	57 / 56
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	377.100 / 392.100	195.000 / 199.700
Mittelwert	in Tausend	384.600	197.350
<b>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote</b>			
<b>Investmentinformationen</b>			
Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	384.600	197.350
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend		117.557
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		1.324 / 1,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		1.324
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend		66
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		143
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		1,2
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.

Summe Frankreich (€)



37	38	39	40
Place d'Iéna	Orange Les Vignes	Espace Saint Georges	Marriott
75016 Paris	84100 Orange	31000 Toulouse	95700 Roissy-en-France
7 Place d'Iéna / 12 Avenue d'Iéna	ZAC Porte Sud orange-lesvignes.com	51 bis Rue du Rempart St. Etienne espacesaintgeorges.com	Allée du Verger marriott.fr

B: 100	E: 100	E: 100	H: 100
Teil- und Volumeneigentum			
4.797	88.986	15.536	19.019
05 / 2002	12 / 2010	04 / 2010	09 / 2002
16,4	7,8	8,5	16,0
2001	2010	2006	2002
11.838	30.179	13.027	16.894
11.838	30.179	13.027	16.894
0	0	0	0

Apple France	Marca France	Casino	Roissy CYBM SAS
4,8%	15,1%	41,5%	0,0%
13,8%	27,8%	39,4%	0,0%
3,2	2,8	1,1	13,6
8.415	2.224	2.283	k.A.

8.874 / 8.864	2.804 / 2.729	4.132 / 4.252	3.200 / 3.200
53 / 53	42 / 42	52 / 54	34 / 34
186.460 / 192.300	36.420 / 34.700	60.600 / 60.700	41.690 / 39.900
189.380	35.560	60.650	40.795

direkt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
189.380	35.560	60.650	40.795
	36.553	88.223	
	1.162 / 3,2	1.536 / 1,7	
	308	0	
	854	1.537	
	58	77	
	252	230	
	2,2	1,6	

**direkt: 1.128.285**  
**indirekt: 57.800**

**direkt: 201**  
**indirekt: 0**  
**direkt: 625**  
**indirekt: 0**

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Großbritannien (£)



Nr.	41
Objektname	Mann Island
PLZ / Ort	Liverpool L3 1EN

Straße	Strand Street / Mann Island
Internetadresse	

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	1.855
Erwerbsdatum		06 / 2009
Haltedauer	in Jahren	9,3
Bau-, Umbaujahr		2011
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	12.967
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	12.967
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0

### Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Liverpool City Region Combined Authority
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>		0,0 %
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019		0,0 %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	21,9
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	k.A.

### Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	3.540 / 3.540
Restnutzungsdauer	in Jahren	63 / 63
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	52.600 / 53.000
Mittelwert	in Tausend	52.800

## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		direkt
Beteiligungsquote		100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	52.800
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend	45.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	1.856 / 4,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	91
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.765
abgeschriebene ANK im GJ 2018	in Tausend	0
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend	0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.



42	43	44	45	46
Paternoster House	Paternoster Square	Great Portland Street	Victoria Square Centre	Westfield London
London EC4M 7DX	London EC4M 7AG	London W1W 5	Belfast BT1 4QG	London W12 7GF
4 Paternoster Square	5 Paternoster Square	170, 180, 190, 196, 200 Great Portland Street	1, 18 – 22 Victoria Square	Ariel Way
<a href="http://paternosterlondon.co.uk">paternosterlondon.co.uk</a>	<a href="http://paternosterlondon.co.uk">paternosterlondon.co.uk</a>	<a href="http://180greatportlandstreet.co.uk">180greatportlandstreet.co.uk</a>	<a href="http://victoriasquare.com">victoriasquare.com</a>	<a href="http://uk.westfield.com/london">uk.westfield.com/london</a>

B: 80, E: 20	B: 75, E: 25	B: 85, E: 15	E: 100	E: 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht			Erbbaurecht
1.790	721	2.429	64.030	184.935
09/2001	09/2001	09/2008	06/2004	08/2004, 04/2016
17,0	17,0	10,0	14,3	14,1
2003	2003	2007	2008	2008, 2018
7.581	1.898	9.964	66.501 <sup>4</sup>	262.630
7.581	1.898	9.964	66.501	262.630
0	0	0	0	0

Katten Muchin Rosenman UK	Gateley LLP	MJ Mapp	House of Fraser	Hennes & Mauritz UK
0,2%	0,4%	5,1%	5,7%	14,4%
12,8%	0,0%	0,0%	9,3%	26,1%
4,0	4,1	5,0	8,7	4,7
3.754	1.213	4.235	15.742	146.856

4.620 / 4.694	1.232 / 1.234	6.145 / 6.145	17.474 / 17.479	177.970 / 178.515
55 / 55	55 / 55	59 / 59	50 / 50	55 / 50
83.100 / 84.600	23.500 / 22.900	118.000 / 119.000	279.000 / 280.900	2.851.900 / 2.877.000
83.850	23.200	118.500	279.950	2.864.450

direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	50,00%
83.850	23.200	118.500	279.950	1.430.600
		79.500		253.405 <sup>21</sup>
		4.949 / 6,2		14.905 / 5,9
		3.181		3.500
		1.768		11.405
		206		621
		0		14.284
		0,0		9,7

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Großbritannien (£)

Summe  
Großbritannien (£)



Nr.	47		
Objektname	Blackfriars Road		
PLZ / Ort	London SE1 8NZ		
Straße	46 – 49 Blackfriars Road		
Internetadresse			

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	H: 100		
Art des Grundstücks				
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	1.735		
Erwerbsdatum		12 / 2010		
Halteperiode	in Jahren	7,8		
Bau-, Umbaujahr		2012		
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	15.496		
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	15.496		
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0		

### Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Accor UK		
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>		0,0 %		
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019		0,0 %		
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	13,6		
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	k.A.		

### Gutachterinformationen





Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	4.651 / 4.651		
Restnutzungsdauer	in Jahren	54 / 54		
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	85.000 / 83.400		
Mittelwert	in Tausend	84.200		

## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		direkt		
Beteiligungsquote		100,00 %		
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	84.200	<b>direkt: 1.793.150</b>	<b>indirekt: 279.950</b>
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend	65.328		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	3.363 / 5,1		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	874		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	2.489		
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend	168	<b>direkt: 995</b>	<b>indirekt: 0</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	1.317	<b>direkt: 15.601</b>	<b>indirekt: 0</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,9		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW			

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.

Summe Großbritannien (€)		Niederlande (€)			
					
		48	49	50	51
		Handelsplein 1181 ZA Amstelveen	Millennium Tower 1043 NX Amsterdam	2 Amsterdam 1077 ZZ Amsterdam	New Babylon, Geb. H 2594 AC Den Haag
		Handelsweg 57	Radarweg 29	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	Bezuidenhoutseweg 57 newbabylon.nl
		B: 100	B: 100	i.B. / B, H	B: 100
			Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht
		8.631	7.964	6.545 <sup>4</sup>	11.434
		12 / 2001	07 / 2004	11 / 2015	09 / 2010
		16,8	14,2	2,9	8,0
		2004	2004	2021 <sup>5</sup>	2010
		14.073	42.023	35.855 <sup>6</sup>	12.023
		14.073	42.023	35.855	12.023
		0	0	0	0
		BAT Nederland	Elsevier	i.B.	Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn
		22,7 %	34,8 %	-	0,0 %
		0,0 %	3,2 %	-	0,0 %
		2,7	2,4	-	6,3
		2.190	5.509	-	k.A.
		3.058 / 3.220	7.175 / 7.210	13.178 <sup>7</sup> / 13.196 <sup>7</sup>	2.278 / 2.339
		56 / 56	56 / 56	60 / 60	62 / 62
		40.450 / 41.180	91.980 / 96.000	213.510 <sup>7</sup> / 216.910 <sup>7</sup>	40.100 / 40.000
		40.815	93.990	215.210 <sup>7</sup>	40.050
		direkt	direkt	indirekt	direkt
		100,00 %	100,00 %	100,00 % <sup>8</sup>	100,00 %
	<b>direkt: 2.008.794</b> <b>indirekt: 313.617</b>	40.815	93.990	122.962	40.050
				100.100	38.389
				61 / 0,1	964 / 2,5
				0	0
				61	965
	<b>direkt: 1.115</b> <b>indirekt: 0</b>			3 <sup>9</sup>	48
	<b>direkt: 17.478</b> <b>indirekt: 0</b>			44 <sup>9</sup>	184
				7,1	1,9
			21,28	16,35	67,39

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Niederlande (€)



Nr.	52	53
Objektname	Orion	Europaplein
PLZ / Ort	2132 WT Hoofddorp	3526 KS Utrecht
Straße	Siriusdreef 30 - 72	Europalaan 40 / Endrachtlaan 1+3
Internetadresse		

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	12.581	8.084
Erwerbsdatum		07 / 1998, 12 / 2001	02 / 1999
Halteperiode	in Jahren	20,4	19,6
Bau-, Umbaujahr		1999	2001
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	11.147	16.482
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	11.147	16.482
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0	0

### Vermietungsinformationen

Hauptmieter		PostNL Pakketten	Berenschot Groep B.V.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>		24,7 %	35,8 %
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 - 30.09.2019		0,0 %	14,7 %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,4	1,1
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	k.A.	k.A.

### Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	1.973 / 2.074	2.926 / 3.056
Restnutzungsdauer	in Jahren	51 / 51	58 / 58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	22.440 / 25.470	40.340 / 39.550
Mittelwert	in Tausend	23.955	39.945

## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	23.955	39.945
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.



	Summe Niederlande (€)		Belgien (€)		Luxemburg (€)	
--	-----------------------	--	-------------	--	---------------	--



	54	55		56	57
	Courtyard Building	Rijnzathe 16		City Atrium	Président A
	3528 BD Utrecht	3454 PV Utrecht		1210 Brüssel	2540 Luxemburg
	Orteliuslaan 1000	Rijnzathe 16		Rue du Progrès 50 - 56	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette

	B: 100	B: 100		B: 100	B: 100
	Erbbaurecht				
	12.151	4.878		6.960	4.566
	12 / 2001	02 / 2004		12 / 2002	05 / 2007
	16,8	14,6		15,8	11,3
	2004	2004		2003	2009
	35.724	6.657		47.784	11.416
	35.724	6.657		47.784	11.416
	0	0		0	0

	Rijksgebouwendienst	Negometrix		Regie de Batiments	Banque Européenne
	11,8%	45,1%		0,0%	6,0%
	1,9%	1,1%		0,0%	2,0%
	2,9	1,7		13,4	3,6
	4.020	333		k.A.	4.553

	6.614 / 6.627	745 / 817		9.857 / 9.541	4.393 / 4.493
	56 / 56	46 / 56		55 / 55	61 / 61
	89.590 / 90.690	7.680 / 9.170		194.200 / 185.400	77.920 / 77.500
	90.140	8.425		189.800	77.710

	direkt	direkt		indirekt	indirekt
	100,00%	100,00%		100,00% <sup>10</sup>	100,00%
	90.140	8.425	<b>direkt: 337.320</b> <b>indirekt: 122.962</b>	189.799	77.710
			<b>direkt: 48</b> <b>indirekt: 3</b>		
			<b>direkt: 184</b> <b>indirekt: 50</b>		





# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Luxemburg (€)



Nr.		58	59
Objektname		Président B	Président C
PLZ / Ort		2540 Luxemburg	2540 Luxemburg
Straße		37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette
Internetadresse			
<b>Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien</b>			
<b>Immobilieninformationen</b>			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	4.211	4.744
Erwerbsdatum		05 / 2007	05 / 2007
Haltedauer	in Jahren	11,3	11,3
Bau-, Umbaujahr		2009	2009
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	9.814	12.162
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	9.814	12.162
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0	0
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Hauptmieter		Banque Européenne	Banque Européenne
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>		0,0 %	1,3 %
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019		0,0 %	1,2 %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,4	3,8
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	k.A.	5.443
<b>Gutachterinformationen</b>			
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	3.832 / 3.921	4.654 / 4.796
Restnutzungsdauer	in Jahren	61 / 61	61 / 61
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	69.470 / 67.900	84.510 / 83.100
Mittelwert	in Tausend	68.685	83.805
<b>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote</b>			
<b>Investmentinformationen</b>			
Investitionsart		indirekt	indirekt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	68.685	83.805
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.

Summe Belgien, Luxemburg (€)		Italien (€)			
					
		60	61	62	63
		Torre Alfa	Le Quattro Porte	ABB	Edison Business Centre, Geb. 1+2
		20097 Mailand (San Donato)	20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni
		Via dell'Unione Europea 6	Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50 / Via Luciano Lama 33	Viale Tommaso Edison 110A / 110B
		B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
		3.750	121.099	11.564	8.523
		11 / 2007	09 / 2004	06 / 2001	07 / 2007
		10,9	14,0	17,3	11,2
		2003	2004	2001	2009
		20.939	34.520	27.008	25.803
		20.939	34.520	27.008	25.803
		0	0	0	0
		Cerved Group	IBM Italia	ABB CAP	Heineken Italia
		6,1%	39,6%	0,0%	16,6%
		0,0%	0,0%	0,0%	2,7%
		5,7	3,8	3,7	3,5
		k.A.	k.A.	k.A.	2.864
		3.959 / 4.008	7.196 / 7.270	5.013 / 5.013	4.879 / 4.815
		55 / 55	56 / 56	53 / 53	61 / 61
		59.900 / 58.400	77.900 / 79.700	75.000 / 74.700	62.500 / 61.500
		59.150	78.800	74.850	62.000
		indirekt	direkt	direkt	direkt
		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 419.999</b>	59.150	78.800	74.850	62.000

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Italien (€)



Nr.	64	65
Objektname	Edison Business Centre, Geb. 3	Oriocenter
PLZ / Ort	20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)
Straße	Viale Tommaso Edison 110C	Via Portico 71
Internetadresse		oriocenter.it

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	E: 100
Art des Grundstücks			Teileigentum
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	3.897	60.275
Erwerbsdatum		06 / 2011	06 / 2000, 06 / 2015
Haltdauer	in Jahren	7,3	18,3
Bau-, Umbaujahr		2009	2005, 2017
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	12.889	67.544
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	12.889	67.544
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0	0

### Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Kavo Italia	L' Innominato
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>		86,3 %	1,3 %
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019		18,8 %	0,5 %
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,2	4,1
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	223	31.474

### Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	2.494 / 2.421	30.437 / 30.425
Restnutzungsdauer	in Jahren	61 / 61	46 / 46
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	25.900 / 24.900	439.800 / 439.200
Mittelwert	in Tausend	25.400	439.500

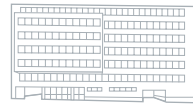
## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	25.400	439.500
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend	38.600	79.798 <sup>21</sup>
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	2.199 / 5,7	2.171 / 2,7
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	1.489	19
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	710	2.153
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend	110	109
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	585	1.900
vorussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	2,7	8,8
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		19,34

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.

Summe Italien (€)		Österreich (€)	
-------------------	--	----------------	--



66	67		68	69
Centro Le Barche	NH Orio al Serio		Optimum	Town Town BT 7
30172 Venezia-Mestre	24050 Orio al Serio (Bergamo)		1020 Wien	1030 Wien
Piazza XXVII Ottobre centrolebarche.it	Via Portico 75 nh-hotel.de		Dresdner Straße 81 - 85 / Traisengasse 1	Erdbergstraße 133 / Thomas-Klestil-Platz 3 towntown.at

E: 100	H: 100		B: 100	B: 100
Erbbaurecht				
2.454	7.274		3.337	1.184
01 / 2002	03 / 2008		10 / 2000	01 / 2009
16,7	10,5		18,1	9,7
1996	2008		2000	2009
12.336 <sup>4</sup>	5.237		17.023	4.625
12.336	5.237		17.023	4.625
0	0		0	0

Coin Srl	NH Italia		Stadt Wien	Soravia Properties GmbH
4,4%	0,0%		14,2%	0,0%
6,7%	0,0%		15,6%	0,0%
4,8	7,1		5,6	3,2
2.498	k.A.		2.057	k.A.

2.477 / 2.530	997 / 997		2.464 / 2.466	667 / 666
39 / 49	50 / 50		52 / 52	61 / 61
38.600 / 41.200	12.800 / 12.600		37.800 / 37.650	11.800 / 12.050
39.900	12.700		37.725	11.925

direkt	direkt		direkt	indirekt
100,00%	100,00%		100,00%	99,90%
39.900	12.700	<b>direkt: 733.150</b> <b>indirekt: 59.150</b>	37.725	11.913
				12.618
				315 / 2,5
				0
				315
		<b>direkt: 219</b> <b>indirekt: 0</b>		0
		<b>direkt: 2.485</b> <b>indirekt: 0</b>		0
				0,0

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Österreich (€)



Nr.	70	71
Objektname	Town Town BT 6	Galaxy 21
PLZ / Ort	1030 Wien	1020 Wien
Straße	Erdbergstraße 135 / Thomas-Klestil-Platz 2	Praterstraße 31
Internetadresse	towntown.at	

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	1.007	1.771
Erwerbsdatum		01 / 2009	11 / 1996
Haltedauer	in Jahren	9,7	21,9
Bau-, Umbaujahr		2009	2002
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	4.840	17.809
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	4.840	17.809
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0	0

### Vermietungsinformationen

Hauptmieter	Generali Versicherungs AG	Republik Österreich	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>	0,0 %	1,9 %	
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019	100,0 %	14,5 %	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	0,1	4,7
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	k.A.	3.879

### Gutachterinformationen

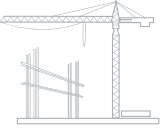
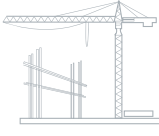


Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	747 / 747	4.609 / 4.603
Restnutzungsdauer	in Jahren	61 / 61	54 / 54
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	13.000 / 12.710	77.800 / 76.520
Mittelwert	in Tausend	12.855	77.160

## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		indirekt	direkt
Beteiligungsquote		99,90 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	12.842	77.160
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend	13.846	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	336 / 2,4	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	336	
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend	0	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.

		Summe Österreich (€)		Portugal (€)	
					
72	73			74	75
DC Tower 2	DC Tower 3			Montijo Retail Park	Forum Algarve
1020 Wien	1020 Wien			2870 - 100 Afonsoeiro-Montijo	8000 - 126 Faro
Donau-City-Straße 5	Donau-City-Straße 3			Estrada do Pau Queimado	Estrada National 125 km 103 forumalgarve.net
i.B. / B, W	i.B. / S			E: 100	E: 100
7.309	8.704			34.880	Teileigentum 36.178
04 / 2016	04 / 2016			05 / 2009	05 / 2000
2,5	2,5			9,4	18,4
2023 <sup>5</sup>	-			2009	2001
51.896 <sup>6</sup>	0			19.928	26.783
28.057	0			19.928	26.783
23.839	0			0	0
i.B.	i.B.			N.N.	Zara
-	-			100,0%	1,2%
-	-			0,0%	18,5%
-	-			-	2,6
-	-			k.A.	8.489
9.761 <sup>7</sup> / 9.786 <sup>7</sup>	0 / 0			1.080 / 861	8.681 / 8.610
70 / 70	- / -			41 / 41	43 / 43
188.600 <sup>7</sup> / 202.890 <sup>7</sup>	1.600 / 850			9.700 / 10.000	123.800 / 120.300
195.745 <sup>7</sup>	1.225			9.850	122.050
direkt	direkt			indirekt	indirekt
100,00%	100,00%			100,00%	100,00% <sup>8</sup>
14.950	1.150	<b>direkt: 130.985</b>		9.850	122.050
14.950	1.150	<b>indirekt: 24.755</b>		24.269	
1.232 / 8,2	76 / 6,6			1.071 / 4,4	
665	53			0	
567	23			1.071	
62	0	<b>direkt: 62</b>		45	
924	0	<b>indirekt: 0</b>		52	
7,6	0,0	<b>direkt: 924</b>		0,6	
		<b>indirekt: 0</b>			

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Portugal (€)

Summe Portugal (€)



Nr.	76		
Objektname	Armazéns do Chiado		
PLZ/Ort	1200 - 094 Lissabon		
Straße	Rua do Carmo 2 / Rua Nova do Almada 114 / Rua do Crucifixo		
Internetadresse	armazensdochiado.com		

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 80, H: 10		
Art des Grundstücks				
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	3.145		
Erwerbsdatum		12 / 1997		
Haltezeitdauer	in Jahren	20,8		
Bau-, Umbaujahr		1999		
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	12.767		
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	12.767		
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0		

### Vermietungsinformationen

Hauptmieter		FNAC		
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>		0,3 %		
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019		7,2 %		
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	5,0		
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	2.950		

### Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	4.937 / 4.172		
Restnutzungsdauer	in Jahren	51 / 51		
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	80.100 / 84.600		
Mittelwert	in Tausend	82.350		



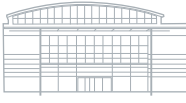

## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		direkt		
Beteiligungsquote		100,00 %		
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	82.350	<b>direkt: 82.350</b>	<b>indirekt: 131.900</b>
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend			
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP			
davon Gebühren und Steuern	in Tausend			
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend			
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend		<b>direkt: 0</b>	<b>indirekt: 45</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		<b>direkt: 0</b>	<b>indirekt: 141</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren			
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW			

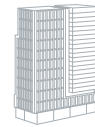
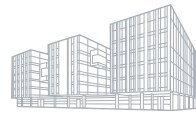
Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.



Tschechien (€)			Summe Tschechien (€)	Polen (€)
				
77	78	79		80
Charles Square Center	Na Prikope 33	Metropole Zlicin		Tulipan House
12000 Prag	11000 Prag 1	15521 Prag		02 - 672 Warschau
Karlovo náměstí 10 charles-square-center.com	Na Prikope 33	Řevnická 1 metropole.cz		Ulica Domaniewska 50
B: 70, E: 30	i.B. / B, E	E: 100		B: 100
4.491	2.460	132.072		Erbbaurecht
08 / 2007	03 / 2017	05 / 2004		11.236
11,0	1,5	14,4		06 / 2008
2002	2021 <sup>5</sup>	2004		10,3
19.803	14.945 <sup>6</sup>	56.132		2008
19.803	14.945	56.132		18.634
0	0	0		18.634
0	0	0		0
Philip Morris	i.B.	Electro World		StepStone Services
3,1%	-	1,3%		41,5%
2,6%	-	22,7%		30,7%
2,9	-	3,0		0,9
4.300	-	12.534		2.496
4.126 / 3.866	4.492 <sup>7</sup> / 4.249 <sup>7</sup>	12.060 / 12.511		2.888 / 2.881
54 / 54	60 / 60	46 / 46		60 / 60
68.900 / 68.600	89.900 <sup>7</sup> / 88.300 <sup>7</sup>	220.700 / 220.200		44.300 / 44.100
68.750	89.100 <sup>7</sup>	220.450		44.200
indirekt	indirekt	indirekt		direkt
100,00%	100,00%	50,00%		100,00%
68.750	54.000	110.225	<b>direkt: 0</b>	44.200
	54.000	15 <sup>5</sup>	<b>indirekt: 232.975</b>	
	3.772 / 7,0	48 / 320		
	0	0		
	3.772	48		
	145 <sup>11</sup>	2 <sup>12</sup>	<b>direkt: 0</b>	
	3.150 <sup>11</sup>	16 <sup>12</sup>	<b>indirekt: 451</b>	
	8,4	2,2	<b>direkt: 0</b>	
			<b>indirekt: 3.474</b>	

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Polen (€)



Nr.	81	82
Objektname	Millennium Park	J 44
PLZ/Ort	02 - 593 Warschau	00 - 026 Warschau
Straße	Zaryna Street 2A	Aleje Jerozolimskie 44
Internetadresse		

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	i.B. / B, E
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	8.312	3.199
Erwerbsdatum		05 / 2010	12 / 2014
Haltezeit	in Jahren	8,4	3,8
Bau-, Umbaujahr		2008	2020 <sup>5</sup>
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	19.267	37.708 <sup>6</sup>
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	19.267	37.708
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0	0

### Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Bank Millennium	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>		0,0 %	-
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 - 30.09.2019		0,0 %	-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	11,0	-
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	k.A.	-

### Gutachterinformationen

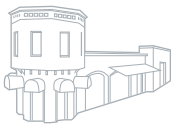

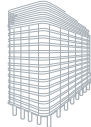
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	3.011 / 3.423	8.410 <sup>7</sup> / 8.257 <sup>7</sup>
Restnutzungsdauer	in Jahren	60 / 60	70 / 70
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	55.500 / 55.000	146.900 <sup>7</sup> / 148.500 <sup>7</sup>
Mittelwert	in Tausend	55.250	147.700 <sup>7</sup>

## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	55.250	31.800
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend	54.000	18.857
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	1.540 / 2,9	2.506 / 13,3
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	55	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.485	2.506
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend	0	125
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0	1.547
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	6,2
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	57,44	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.

Summe Polen (€)	Türkei (€)	Spanien (€)	Singapur (SGD)	Summe Singapur (€)
				
	83	84	85	
	Forum Bornova	Espai Gironés	Robison Road	
	35100 Bornova (Izmir)	17190 Salt (Girona)	68895 Singapur	
	Kazim Dirik Mahallesi			
	372 Sokak	Cami del Carlins 10	71 Robison Road	
	forumbornova.com	espaigirones.com		
	E: 100	E: 100	B: 100	
	Teilerbbaurecht		Erbbaurecht	
	200.000	53.802	2.279	
	07 / 2005, 10 / 2006	05 / 2005	09 / 2008	
	13,4	13,4	10,0	
	2006	2005	2009	
	62.071	39.928	22.334	
	62.071	39.928	22.334	
	0	0	0	
	Mapa Mobilya	Hennes & Mauritz	Visa Worldwide	
	2,2 %	5,6 %	1,1 %	
	22,1 %	5,6 %	3,2 %	
	2,3	2,9	4,2	
	17.976	10.319	20.848	
	18.379 / 18.379	10.381 / 10.474	29.926 / 29.435	
	30 / 30	47 / 47	61 / 61	
	174.150 / 175.800	152.800 / 152.300	655.300 / 639.100	
	174.975	152.550	647.200	
	direkt	direkt	indirekt	
	100,00 %	100,00 %	100,00 %	
<b>direkt: 131.250</b> <b>indirekt: 0</b>	174.975	152.550	647.200	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 405.070</b>
			743.750	
			42.820 / 5,8	
			0	
			42.820	
<b>direkt: 125</b> <b>indirekt: 0</b>			1.865 <sup>13</sup>	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 1.167</b>
<b>direkt: 1.547</b> <b>indirekt: 0</b>			0 <sup>13</sup>	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 0</b>
			0,0	

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

Australien (AUD)

Summe Australien (€)



Nr.	86		
Objektname	110 Goulburn Street		
PLZ / Ort	NSW 2000 Sydney		
Straße	110 Goulburn Street / 26, 28 – 30 Nithsdale Street		
Internetadresse			

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	2.160	
Erwerbsdatum		03 / 2016	
Halteperiode	in Jahren	2,5	
Bau-, Umbaujahr		1992	
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	14.477	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	14.477	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0	

### Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Commonwealth of Australia	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>		0,0 %	
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019		0,1 %	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,7	
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	k.A.	

### Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	11.074 / 11.122	
Restnutzungsdauer	in Jahren	48 / 48	
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	161.860 / 154.000	
Mittelwert	in Tausend	157.930	

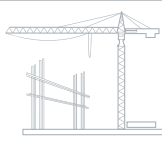
## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		indirekt	
Beteiligungsquote		99,99 %	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	157.914	<b>direkt: 0 indirekt: 97.535</b>
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend	148.500	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	12.041 / 8,1	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	8.391	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	3.650	
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend	419 <sup>14</sup>	<b>direkt: 0 indirekt: 259</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	8.650 <sup>14</sup>	<b>direkt: 0 indirekt: 5.343</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,5	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	56,42	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.

USA (USD)



87	88	89	90	91
222 E 41st Street New York, NY 10017	Dexter Station Seattle, WA 98109	800 Lincoln Road Miami Beach, FL 33139	Atlas Plaza Miami, FL 33137	Alohilani Resort Waikiki Beach Honolulu, HI 96815
41st Street	1101 Dexter Avenue N	800 + 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	2490 Kalakaua Avenue alohilaniresort.com
B: 100	B: 100	i.B. / E	E: 100	H: 100
1.830	6.271	1.394	2.060	10.375
05 / 2018	05 / 2017	10 / 2014	07 / 2015, 11 / 2016	04 / 2017
0,4	1,4	4,1	3,2	1,5
2001, 2018	2015	1935, 2018 <sup>5</sup>	1951	1969
36.598	32.008	3.141 <sup>6</sup>	2.416	50.325
36.598	32.008	3.141	2.416	50.325
0	0	0	0	0
New York University	Facebook	i.B.	Michael's Genuine Finde Draft	HH Pacific Beach LP LLC
0,0%	1,2%	-	33,0%	0,0%
0,0%	0,1%	-	19,5%	0,0%
29,0	6,3	-	2,9	18,1
k.A.	k.A.	-	1.310	k.A.
28.010 / 18.175	13.573 / 12.877	4.796 <sup>7</sup> / 5.030 <sup>7</sup>	4.981 / 5.119	31.500 / 31.500
60 / 80	57 / 67	50 / 50	37 / 37	40 / 51
334.700 / 336.600	286.100 / 285.600	94.400 <sup>7</sup> / 100.800 <sup>7</sup>	75.900 / 80.200	519.000 / 528.100
335.650	285.850	97.600 <sup>7</sup>	78.050	523.550
indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	80,00%
335.650	285.850	97.600	78.050	418.840
332.500	286.300	88.200	75.000	372.069
6.446 / 1,9	7.742 / 2,7	2.005 / 2,3	3.245 / 4,3	7.801 / 2,1
0	0	0	261	0
6.446	7.742	2.005	2.879	7.801
208 <sup>15</sup>	397 <sup>16</sup>	200	154 <sup>17</sup>	321 <sup>18</sup>
6.238 <sup>15</sup>	6.939 <sup>16</sup>	401	2.163 <sup>17</sup>	6.826 <sup>18</sup>
9,6	8,5	1,0	7,5	8,5
	52,48		87,98	57,30

# Immobilienverzeichnis zum 30. September 2018

USA (USD)



Nr.	92	93
Objektname	The Everly	11 Howard
PLZ / Ort	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013
Straße	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street
Internetadresse	everlyhotelhollywood.com	11howard.com

## Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien

### Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	H: 100	H: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	1.818	820
Erwerbsdatum		05 / 2017	04 / 2016
Haltdauer	in Jahren	1,4	2,5
Bau-, Umbaujahr		2017	2006
Nutzfläche gesamt	in m <sup>2</sup>	17.964	8.969 <sup>4</sup>
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	17.964	8.969
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	0	0

### Vermietungsinformationen

Hauptmieter	Argyle Hotel LLC	Soho Hotel Owner LLC	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup>	0,0 %	0,0 %	
Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2018 – 30.09.2019	0,0 %	0,0 %	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	18,4	7,4
Mieteinnahmen im GJ 2018	in Tausend	k.A.	k.A.

### Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup>	in Tausend	7.950 / 7.950	8.500 / 8.500
Restnutzungsdauer	in Jahren	50 / 59	48 / 48
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	141.500 / 141.300	166.400 / 167.000
Mittelwert	in Tausend	141.400	166.700

## Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote

### Investmentinformationen

Investitionsart		indirekt	indirekt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	141.400	166.700
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008 <sup>3</sup>	in Tausend	141.500	170.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	2.998 / 2,1	4.026 / 2,4
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	2.998	4.026
abgeschriebene ANK im GJ 2018 / 2019	in Tausend	143 <sup>19</sup>	200 <sup>20</sup>
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	2.708 <sup>19</sup>	3.016 <sup>20</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	8,8	7,5
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	53,04	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 47.

Summe USA (USD)

Summe USA (€)



94		
Kimpton Hotel Monaco		
Philadelphia, PA 19106		
433 Chestnut Street		
monaco-philadelphia.com		

H: 100		
1.639		
03 / 2018		
0,5		
1907, 2012		
18.023		
18.023		
0		

Lafayette Hotel LLC		
0,0%		
0,0%		
18,9		
k.A.		

8.535 / 8.535		
54 / 54		
142.600 / 142.500		
142.550		

indirekt		
100,00%		
142.550	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 1.666.640</b>	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 1.424.053</b>
141.350		
2.880 / 2,0		
0		
2.880		
144	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 3.050</b>	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 2.478</b>
2.712	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 26.092</b>	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 21.196</b>
9,4		

- B Bürogebäude
- E Einzelhandelsgebäude
- H Hotelgebäude
- W Wohngebäude
- S sonstige Nutzung

- 1 Leerstandsquotenermittlung nach BVI-Methode. Die Angaben erfolgen in % 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 Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.
- 9 Auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 10 Beteiligungsquote: 99,9995 %.
- 11 125 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.891 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 12 2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 16 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 13 1.300 TSGD der Abschreibung des Geschäftsjahres entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 14 298 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 6.861 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 15 0 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.458 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 16 178 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.183 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 17 120 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.702 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 18 0 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.377 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 19 33 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 764 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 20 68 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.032 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 21 Anschaffungskosten aus Objekterweiterung.
- 22 Aktueller Kaufpreis-Zahlungsstand bzw. Anschaffungsnebenkostenstand der Projektentwicklung.
- 23 Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung / der Objekterweiterung.
- 24 Die Abschreibung betrifft die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des Grundstückserwerbs. Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des Gebäudes beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung.

Währungsumrechnungskurse zum  
30. September 2018:  
Kurs: 1 EUR = 0,89265 GBP  
Kurs: 1 EUR = 1,59775 SGD  
Kurs: 1 EUR = 1,17035 USD  
Kurs: 1 EUR = 1,61905 AUD

# Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2018

## Deutschland (€)



Nr.	17	18	19
Objektname	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center
PLZ / Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg	Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn
Gesellschaftskapital	16.500.000	169.100.000	4.000.200
Beteiligungsquote	99,99 %	75,00 %	99,90 %
Gesellschafterdarlehen	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2002	08 / 2007	06 / 2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	34	172	160
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-


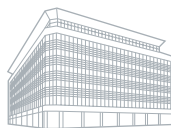

## Deutschland (€)





Nr.	-	30	31
Objektname	-	ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST
PLZ / Ort	-	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main
Straße	-	Senckenberganlage 13 - 17	Senckenberganlage 13 - 17
Firma und Sitz der Gesellschaft	Theresiencenter Dienstleistungsgesellschaft mbH Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden <sup>1</sup>	T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Smart Living GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	25.000	100.000	100
Beteiligungsquote	100,00 %	98,00 %	98,00 %
Gesellschafterdarlehen	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2009	06 / 2015	06 / 2016
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	1.242	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-

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



	Deutschland (€)	Frankreich (€)	Großbritannien (GBP)
			
Nr.	23	34	45
Objektname	ONE FORTY WEST	Cap Sud	Victoria Square Centre
PLZ / Ort	60325 Frankfurt am Main	92120 Montrouge (Paris)	Belfast BT1 4QG
Straße	Senckenberganlage 13 - 17	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy	1, 18 - 22 Victoria Square
Firma und Sitz der Gesellschaft	T-Rex Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Commerz Real Cap Sud S.A.S. 21 rue Balzac 75008 Paris	CGI Victoria Square Partnership 3 More London Riverside SE1 2AQ London
Gesellschaftskapital	100	2.040.000	110.753.146
Beteiligungsquote	98,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	-	27.000.000	116.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	06 / 2016	06 / 2008	06 / 2004
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-

	Niederlande (€)		Belgien (€)
			
Nr.	50	-	56
Objektname	2 Amsterdam	-	City Atrium
PLZ / Ort	1077 ZZ Amsterdam	-	1210 Brüssel
Straße	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	-	Rue du Progrès 50 - 56
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Twin Towers LP C.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	CRI Twin Towers B.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen <sup>2</sup>	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, box 204 1000 Brüssel
Gesellschaftskapital	70.967.650	160.601	4.957.871
Beteiligungsquote	99,90 %	100,00 %	99,9995 %
Gesellschafterdarlehen	56.336.650	-	50.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2015	09 / 2015	12 / 2002
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	44	-	-

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

# Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2018

## Luxemburg (€)






Nr.	5	57	58	59
Objektname	OmniTurm	Président A	Président B	Président C
PLZ / Ort	60311 Frankfurt	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg
Straße	Große Gallusstraße 16 - 18	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette
Firma und Sitz der Gesellschaft	OmniTurm Verwaltungsgesell- schaft S.a.r.l. 34 - 38, Avenue de la Liberté 1930 Luxemburg	Président A S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président B S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président C S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg
Gesellschaftskapital	12.500	31.000	2.630.970	31.000
Beteiligungsquote	94,8960 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	229.795.407	33.863.541	28.000.000	38.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2018	05 / 2007	05 / 2007	05 / 2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	4.928	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-


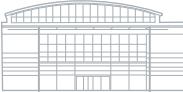
## Italien (€)

## Österreich (€)





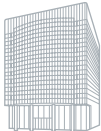
Nr.	-	60	69
Objektname	Fastweb	Torre Alfa	Town Town BT 7
PLZ / Ort	20126 Mailand	20097 Mailand	1030 Wien
Straße	Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6	Erdbergstraße 133/ Thomas-Klestil-Platz 3
Firma und Sitz der Gesellschaft	Lacerta Immobiliare S.r.l. Corso Europa 2 20122 Mailand	Alfa S.r.l. Corso Europa 2 20122 Mailand	CR Erdberg Drei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien
Gesellschaftskapital	10.000	10.000	70.000
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	99,90 %
Gesellschafterdarlehen	18.000.000	24.000.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	07 / 2007	11 / 2007	01 / 2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-

	Österreich (€)		Portugal (€)	
				
Nr.	70		74	75
Objektname	Town Town BT 6		Montijo Retail Park	Forum Algarve
PLZ / Ort	1030 Wien		2870-100 Afonsoeiro - Montijo	8000 - 126 Faro
Straße	Erdbergstraße 135/ Thomas-Klestil-Platz 2		Estrada do Pau Queimado	Estrada National 125 km 103 Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Erdberg Zwei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien		CR - Montijo Retail Park S.A. Avenida da Liberdade 224 1250 - 148 Lissabon	Avenida da Liberdade 224 1250 - 148 Lissabon
Gesellschaftskapital	70.000		100.000	45.000.000
Beteiligungsquote	99,90 %		100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	-		2.900.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	01 / 2009		05 / 2009	05 / 2000
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-		52	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-		-	-

	Tschechien (CZK)		Tschechien (€)	
				
Nr.	77	-	79	-
Objektname	Charles Square Center	-	Metropole Zlicin	-
PLZ / Ort	12000 Prag	-	15521 Prag	-
Straße	Karlovo náměstí 10	-	Řevnická 1	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 Prag 2, PSČ 120 00	-	CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1 / č.p. 121 Prag 5, PSČ 155 21	-
Gesellschaftskapital	220.000	-	100.000	-
Beteiligungsquote	100,00 %	-	50,00 %	-
Gesellschafterdarlehen	-	31.000.000	-	26.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	08 / 2007	-	05 / 2004	-
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	416	-

# Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2018

	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Singapur (SGD)	Japan (€)
				
Nr.	78	-	85	-
Objektname	Na Prikope 33	-	Robinson Road	-
PLZ / Ort	110 00 Prag 1	-	68895 Singapur	-
Straße	Na Prikopě 33	-	71 Robinson Road	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI NP 33 s.r.o. Antala Staška 2027 / 79 Prag 4, PSČ 140 00 <sup>3</sup>	-	CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited 80 Robinson Road #02 - 00 068898 Singapur	Commercial Mall Hakata GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	10.000	-	459.000.000	30.000.000
Beteiligungsquote	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen		27.000.000	313.250.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	01 / 2017	-	09 / 2008	11 / 2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	259	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	2.891	-	-

	Japan (€)	Australien (AUD)	
			
Nr.	-	86	-
Objektname	-	110 Goulburn Street	-
PLZ / Ort	-	NSW 2000 Sydney	-
Straße	-	110 Goulburn Street / 26, 28 - 30 Nithsdale Street	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000	Commerz Real Australian Management Company Pty Limited c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000 <sup>4</sup>
Gesellschaftskapital	10.000	74.000.000	100.000
Beteiligungsquote	100,00 %	99,99 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2008	09 / 2015	06 / 2014
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	1.789	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	6.860	-

<sup>3</sup> Merger CRI NP 33 s.r.o. und NP 33 s.r.o.

<sup>4</sup> Übernimmt die Treuhandverwaltung des Commerz Real Australian Real Estate Trust.

USA (USD)



Nr.	88	89	90
Objektname	Dexter Station	800 Lincoln Road	Atlas Plaza
PLZ / Ort	Seattle, WA 98109	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137
Straße	1101 Dexter Avenue	800 + 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	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
Gesellschaftskapital	15.250.000	29.830.000	6.863.920
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	124.000.000	83.000.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	05 / 2017	10 / 2014	12 / 2014
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	3.756	400	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	3.183	-	1.702

USA (USD)



Nr.	-	-	91
Objektname	-	-	Alohilani Resort Waikiki Beach
PLZ / Ort	-	-	Honolulu, HI 96815
Straße	-	-	2490 Kalakaua Avenue
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Palm Beach LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 <sup>5</sup>	CR US-Invest LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 1002 <sup>6</sup>	Koa Management LLC 2490 Kalakaua Avenue Honolulu, HI 96815
Gesellschaftskapital	7.300.000	161.000	0
Beteiligungsquote	99,00 %	100,00 %	80,00 %
Gesellschafterdarlehen	-	-	127.500.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	02 / 2015	02 / 2015	04 / 2017
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	461	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-

<sup>5</sup> Zu 100 % an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt.

<sup>6</sup> Zu 1 % an der CR Palm Beach LLC beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2018

## USA (USD)



Nr.	-	92	93
Objektname	-	The Everly	11 Howard
PLZ / Ort	-	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013
Straße	-	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Honolulu Hotel LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 <sup>7</sup>	CR Argyle Los Angeles LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CRI 11 Howard Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Gesellschaftskapital	77.000.000	13.112.500	33.500.000
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	-	55.000.000	136.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	03 / 2017	01 / 2017	11 / 2015
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	5.449	1.944	1.984
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	1.377	764	1.032

## USA (USD)



Nr.	94	-	87
Objektname	Kimpton Monaco Hotel	-	222 E 41st Street
PLZ / Ort	Philadelphia, PA 19106	-	New York, NY 10017
Straße	433 Chestnut Street	-	41 st Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Chestnut LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut Holding LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020 <sup>8</sup>	CR 222 E 41 New York LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005
Gesellschaftskapital	0	0	81.000.000
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	113.000.000	-	252.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	03 / 2018	03 / 2018	05 / 2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	2.712	4.779
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	1.458

<sup>7</sup> Zu 80 % an der Koa Management, LLC beteiligt.

<sup>8</sup> Zu 100 % an der CR Chestnut LLC beteiligt.

# Geschäftsentwicklung

- 56 Liquiditätsmanagement
- 56 Währungsmanagement
- 57 Finanzierungsmanagement
- 58 Risikobericht
- 60 Anlegerstruktur
- 61 Vermögensübersicht
- 62 Vermögensaufstellung
- 65 Erläuterungen zur Vermögensübersicht /  
Vermögensaufstellung
- 66 Anhang
- 66 Angaben zu den angewendeten  
Bewertungsverfahren
- 70 Tatsächliche Auslandsimmobilienquote



Westfield London



London, Großbritannien



Shopping Center



262.630 m<sup>2</sup>

# Liquiditätsmanagement

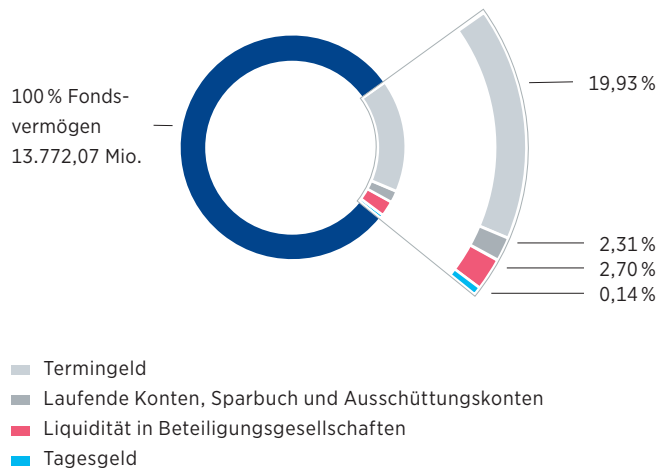
Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote des *hausInvest* 25,08 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

## Zusammensetzung der Fondsliquidität

	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	19,26	0,14
Termingeld	2.745,43	19,93
Laufende Konten und Sparbuch	317,17	2,30
Ausschüttungskonten	0,75	0,01
<b>Fondsliquidität</b>	<b>3.082,61</b>	<b>22,38</b>
Liquidität in Beteiligungsgesellschaften	371,28	2,70
Bruttoliquidität	3.453,89	25,08
<b>Fondsvermögen</b>	<b>13.772,07</b>	

Stand: 30. September 2018.

## Übersicht Liquiditätsanlagen



Stand: 30. September 2018.

# Währungsmanagement

Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum 30. September 2018 auf 4.065,36 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,36 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 0,64 Prozent des Fondsvermögens.

# 99,36%

gesicherte Fremdwährungspositionen  
per 30. September 2018

## Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

Land	Währung	Nettovermögen	Devisentermingeschäfte	Ungesicherte Position		
		in Mio. Währung	in Mio. Währung	in Mio. Währung	in Mio. €	in % des Fondsvermögens
Australien	AUD	87.763	73.500	14.263	8.809	0,06 %
Kanada	CAD	10	0	10	6	0,00 %
Tschechien	CZK	141.143	0	141.143	5.497	0,04 %
Großbritannien	GBP	2.039.301	2.021.000	18.301	20.502	0,15 %
Japan	JPY	2.023.571	2.000.000	23.571	179	0,00 %
Polen	PLN	2.052	0	2.052	480	0,00 %
Schweden	SEK	4.062	0	4.062	393	0,00 %
Singapur	SGD	665.560	621.700	43.860	27.451	0,20 %
Türkei	TRY	16.538	0	16.538	2.318	0,02 %
USA	USD	1.229.646	1.203.000	26.646	22.768	0,17 %

Stand: 30. September 2018.



# Finanzierungsmanagement

## 6,3%

**Fremdfinanzierungsquote  
per 30. September 2018**

Bei einem Gesamtkreditvolumen von 704,84 Millionen Euro, verteilt auf insgesamt 14 Kredite, weist *hausInvest* zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 6,3 Prozent –

bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien – auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Bankkredite beträgt 531,12 Millionen Euro. Für diese Kredite an Beteiligungen haftet *hausInvest* in Höhe von 370,71 Millionen Euro aufgrund von Kreditaufträgen gem. § 778 BGB. 27,5 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 72,5 Prozent in Fremdwährung, wobei Kredite in US-Dollar fast 65 Prozent des Gesamtkreditvolumens von *hausInvest* ausmachen.

### Übersicht Kredite – Kreditvolumen nach Ländern

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrswert aller Fonds-Immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
USA	455.993	32,0	3,9
Italien	85.000	10,7	0,8
Niederlande	67.091	14,6	2,8
Australien	55.027	56,4	2,8
Polen	31.734	24,2	4,3
Deutschland	10.000	0,3	3,5
<b>Gesamt</b>	<b>704.845</b>	<b>6,30</b>	<b>3,4</b>

Stand: 30. September 2018.

### Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	Unter 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 5 Jahre	5 – 10 Jahre	Über 10 Jahre
USA	64,7	-	-	-	-
Italien	12,1	-	-	-	-
Niederlande	-	9,5	-	-	-
Australien	7,8	-	-	-	-
Polen	-	4,5	-	-	-
Deutschland	-	-	1,4	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>84,6</b>	<b>14,0</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

# Risikobericht

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

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

## 1. Risikostrategie

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

## 2. Risikomanagementprozess

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Adressenausfallrisiko

Für die Anteilseigner des Publikums-AIF können Ausfälle von Vertragspartnern (Mieterausfall, Kontraktpartner bei Geldmarktgeschäften, Projektentwickler) teilweise erhebliche Abschlüsse bezüglich der Anteilepreise bedeuten. Wechselwirkungen mit Reputations- und Geschäftsrisiko 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.

### Marktpreisrisiko

#### Zinsänderungsrisiko

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

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

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

## Währungskursänderungsrisiko

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

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

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

## Objektwertänderungsrisiko

### Originäres Objektwertrisiko

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

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

## Operationelles Risiko

Die Commerz Real und die Kapitalverwaltungsgesellschaften sind bezüglich des OpRisk-Managements in den Commerz-

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

## Geschäftsrisiko

### Marktrisiko / geschäftliche Rahmenbedingungen

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

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

### Reputationsrisiko

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

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

# 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 eintreten, welche Auswirkungen auf die Liquidierbarkeit von Anlagen in offene Immobilienfonds haben.

Liquiditätsrisiken werden in dem AIF intensiv überwacht und gesteuert. Die Messung erfolgt insbesondere durch das Fondscontrolling, welches wöchentlich einen Liquiditätsforecast unter Einbeziehung von Mittelzu- und -abfluss auf Anlegerseite, der Immobilienbewirtschaftung, Erwerben und Verkäufen, Kreditaufnahme und Liquiditätsanlage erstellt, auf dessen Basis durch das Fondsmanagement Maßnahmen

zur Risikosteuerung erarbeitet werden. Die Liquiditätssituation des AIF wird risikoseitig auch quantitativ durch einen monatlichen Liquiditätsstresstest überwacht.

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

### Refinanzierungsrisiko

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

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

## Anlegerstruktur

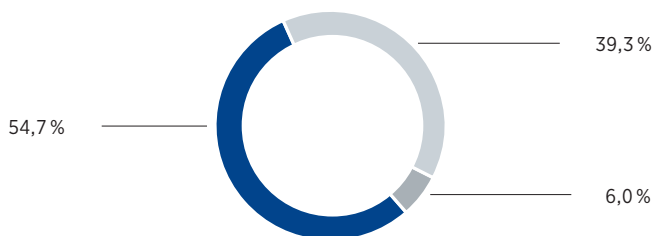
*hausInvest* ist vor allem ein Fonds für Privatanleger. Als Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie hat unser Fondsmanagement institutionelle Anleger, die mitunter bei

94%

Privatanleger

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

### Anlegerstruktur *hausInvest*<sup>1</sup>



- Privatanleger (Commerzbank-Kunden)
- Privatanleger (Kunden anderer Banken, Versicherungen und Kooperationsvertriebe)
- Institutionelle Anleger

<sup>1</sup> Bezieht sich auf 100% des Fondsvermögens per 30. September 2018. Aufgrund veränderter Datenbasis sind die Zahlen mit dem Vorjahr nicht vergleichbar.

# Vermögensübersicht zum 30. September 2018

in €

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>I. Immobilien</b>	<b>6.953.031.106,56</b>	<b>50,49 %</b>	<b>2.008.794.040,21</b>
1. Bebaute Grundstücke	6.687.104.040,21	48,56 %	2.008.794.040,21
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	265.927.066,35	1,93 %	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00 %	0,00
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>	<b>2.437.767.183,90</b>	<b>17,70 %</b>	<b>751.097.317,11</b>
1. Mehrheitsbeteiligungen	2.222.423.906,16	16,14 %	751.097.317,11
2. Minderheitsbeteiligungen	215.343.277,74	1,56 %	0,00
<b>III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben</b>	<b>3.082.602.190,89</b>	<b>22,38 %</b>	<b>64.953.349,98</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>2.449.541.913,92</b>	<b>17,79 %</b>	<b>1.240.520.932,81</b>
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>	<b>14.922.942.395,27</b>	<b>108,36 %</b>	<b>4.065.365.640,11</b>
<b>V. Verbindlichkeiten</b>	<b>767.402.416,11</b>	<b>5,57 %</b>	<b>130.337.303,83</b>
<b>VI. Rückstellungen</b>	<b>383.465.684,28</b>	<b>2,78 %</b>	<b>110.496.594,96</b>
<b>Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>1.150.868.100,39</b>	<b>8,36 %</b>	<b>240.833.898,79</b>
<b>Fondsvermögen</b>	<b>13.772.074.294,88</b>	<b>100,00 %</b>	<b>3.824.531.741,32</b>

Stand: 30. September 2018.

Umlaufende Anteile (Stück)	331.117.614,010
Anteilwert (Euro)	41,59

Devisenkurse per 27. September 2018 in Euro

Amerikanische Dollar (USD)	1 EUR =	1,17035	USD
Britische Pfund (GBP)	1 EUR =	0,89265	GBP
Kanadische Dollar (CAD)	1 EUR =	1,52765	CAD
Australischer Dollar (AUD)	1 EUR =	1,61905	AUD
Japanische Yen (JPY)	1 EUR =	131,79310	JPY
Polnische Słoty (PLN)	1 EUR =	4,27150	PLN
Schwedische Kronen (SEK)	1 EUR =	10,34400	SEK
Singapur Dollar (SGD)	1 EUR =	1,59775	SGD
Südkoreanische Won (KRW)	1 EUR =	1.302,01440	KRW
Tschechische Kronen (CZK)	1 EUR =	25,67750	CZK
Türkische Lira (TRY)	1 EUR =	7,13380	TRY

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

in €

I. Immobilien	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Geschäftsgrundstücke	6.687.104.040,21	48,56	2.008.794.040,21	4.831.759.040,21
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	265.927.066,35	1,93	0,00	47.900.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>6.953.031.106,56</b>	<b>50,49</b>	<b>2.008.794.040,21</b>	<b>4.879.659.040,21</b>

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 16 – 47 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	2.222.423.906,16	16,14	751.097.317,11	1.791.163.298,92
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	3.998.030.490,12	29,03	2.240.274.123,86	3.643.895.495,86
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	363.596.880,15	2,64	125.771.600,74	323.604.173,80
Sonstige Forderungen	174.199.663,86	1,26	81.808.852,13	136.529.009,89
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	- 531.120.411,71	- 3,86	- 511.020.411,71	- 531.120.411,71
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	- 1.630.997.844,46	- 11,84	- 1.065.102.246,01	- 1.630.997.844,46
Sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	- 151.284.871,80	- 1,10	- 120.634.601,90	- 150.747.124,46
2. Minderheitsbeteiligungen	215.343.277,74	1,56	0,00	88.506.835,56
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	234.837.500,00	1,71	0,00	110.225.000,00
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	7.685.153,56	0,06	0,00	5.008.006,59
Sonstige Forderungen	3.394.152,37	0,02	0,00	3.260.590,92
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	- 26.000.000,00	- 0,19	0,00	- 26.000.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	- 4.573.528,19	- 0,03	0,00	- 3.986.761,95
<b>Gesamt</b>	<b>2.437.767.183,90</b>	<b>17,70</b>	<b>751.097.317,11</b>	<b>1.879.670.134,48</b>

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	19.257.267,69	0,14	19.257.267,69	19.257.267,69
2. Termingeldanlagen	2.745.431.519,46	19,93	2.931.519,46	2.931.519,46
Restlaufzeit bis 3 Monate	1.255.431.519,45	9,12	1.591.737,20	2.931.519,45
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	567.000.000,00	4,12	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	450.000.000,00	3,27	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	473.000.000,00	3,43	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	317.165.532,72	2,30	42.764.562,83	85.212.486,87
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	747.871,02	0,01	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>3.082.602.190,89</b>	<b>22,38</b>	<b>64.953.349,98</b>	<b>107.401.274,02</b>

Stand: 30. September 2018.

<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>in % des Fondsvermögens</b>	<b>davon in Fremdwährung</b>	<b>davon Ausland</b>
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	136.311.802,20	0,99	66.981.561,86	104.407.221,02
aus Mieten und Umlagen	34.034.318,04	0,25	15.500.285,70	26.938.760,29
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	102.252.055,86	0,74	51.481.276,16	77.443.032,43
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	25.428,30	0,00	0,00	25.428,30
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	1.678.786.198,36	12,19	1.086.890.599,91	1.678.786.198,36
3. Zinsansprüche	3.785.532,43	0,03	3.652.567,26	3.785.532,43
aus Tagesgeldanlagen	1.044,64	0,00	1.044,64	1.044,64
aus Termingeldanlagen	707,95	0,00	707,95	707,95
aus Gesellschafterdarlehen	3.783.779,84	0,03	3.650.814,67	3.783.779,84
4. Anschaffungsnebenkosten	110.345.663,68	0,80	36.942.060,57	47.945.117,59
bei Immobilien	84.034.646,22	0,61	17.477.618,32	23.242.097,06
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	26.311.017,46	0,19	19.464.442,25	24.703.020,53
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	254.644.603,00	1,85	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	12.242.046,39	0,09	5.927.227,13	12.242.046,39
Forderungen aus Umsatzsteuer	11.408.037,11	0,08	5.927.227,12	11.408.037,11
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	834.009,28	0,01	0,01	834.009,28
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	2.896.528,16	0,02	0,00	0,00
8. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	14.450.000,00	0,10	0,00	0,00
9. Andere sonstige Vermögensgegenstände	236.079.539,70	1,71	40.126.916,16	194.110.624,93
Forderungen aus Kauf / Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	100.407.009,88	0,73	6.835.562,01	99.996.009,88
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	55.672.616,42	0,40	5.523.475,58	39.932.333,32
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	27.280.292,08	0,20	20.972.722,85	26.721.977,42
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	11.010.803,79	0,08	0,00	11.010.803,79
Forderungen aus Mittelzuflüssen	9.536.063,79	0,07	0,00	0,00
Anteile an Bewirtschaftungsgesellschaften	7.844.216,14	0,06	336.133,98	7.804.540,29
Forderungen Kostenanteile Mieter	7.154.308,39	0,05	0,00	237.741,20
Forderungen aus geleisteten Anzahlungen	6.000.000,00	0,04	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	5.840.173,94	0,04	5.840.173,94	5.840.173,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.187.560,80	0,02	0,00	1.287.608,96
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	539.706,41	0,00	539.706,41	539.706,41
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	63.063,40	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	1.543.724,66	0,01	79.141,39	739.729,72
<b>Gesamt</b>	<b>2.449.541.913,92</b>	<b>17,79</b>	<b>1.240.520.932,89</b>	<b>2.041.276.740,72</b>

<b>V. Verbindlichkeiten</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>in % des Fondsvermögens</b>	<b>davon in Fremdwährung</b>	<b>davon Ausland</b>
1. aus Krediten	173.724.578,71	1,26	0,00	163.724.578,71
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	173.724.578,71	1,26	0,00	163.724.578,71
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	105.903.627,03	0,77	939.851,99	98.259.512,59
Erwerb und Bauvorhaben	101.418.211,02	0,74	75.185,21	96.367.535,86
Sicherheitseinbehalte	4.485.416,01	0,03	864.666,78	1.891.976,73

Stand: 30. September 2018.

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

V. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	206.549.630,31	1,50	113.964.774,53	177.543.605,84
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	58.275.982,75	0,42	38.286.131,73	54.784.197,31
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	118.028.653,09	0,86	60.565.691,33	95.228.175,14
Kautionen	30.069.341,09	0,22	15.105.498,70	27.355.580,01
Lieferungen und Leistungen	175.653,38	0,00	7.452,77	175.653,38
4. aus schwebenden Geschäften	231.398.182,27	1,68	0,00	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	409.961,79	0,00	661.317,63	409.961,79
aus Umsatzsteuer	409.961,79	0,00	661.317,63	409.961,79
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	9.407.035,45	0,07	0,00	0,00
7. Erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	820.000,00	0,01	0,00	0,00
8. gegenüber der CRI mbH	13.072.710,49	0,09	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	10.778.546,05	0,08	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	1.862.741,63	0,01	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	431.422,81	0,00	0,00	0,00
9. Andere Verbindlichkeiten	26.116.690,06	0,19	14.771.359,76	18.853.068,36
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	14.646.874,50	0,11	14.646.874,50	14.646.874,50
aus Mittelrückflüssen	1.361.487,89	0,01	0,00	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	1.044.750,00	0,01	0,00	1.044.750,00
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	747.728,02	0,01	0,00	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	544.760,46	0,00	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	478.445,59	0,00	0,00	478.445,59
aus Verwahrstellengebühr	245.864,40	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Verbindlichkeiten	7.046.779,20	0,05	124.485,26	2.682.998,27
<b>Gesamt</b>	<b>767.402.416,11</b>	<b>5,57</b>	<b>130.337.303,91</b>	<b>458.790.727,29</b>

VI. Rückstellungen	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. für Herstellungskosten	45.110.805,40	0,33	23.238.914,97	29.335.248,18
2. für Instandhaltungskosten	15.240.342,14	0,11	3.529.979,21	7.346.837,58
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	9.571.486,45	0,07	6.172.771,96	8.375.718,94
4. für Steuern	214.147.444,41	1,55	21.863.386,35	191.069.857,21
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	115.422.238,47	0,84	0,00	101.639.451,97
Laufende Steuern	59.820.534,56	0,43	20.122.207,90	52.795.399,58
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	38.904.671,38	0,28	1.741.178,45	36.635.005,66
5. für Sonstiges	99.395.605,88	0,72	55.691.542,47	81.489.623,13
Vermarktungskosten	44.081.172,49	0,32	41.574.835,62	44.081.172,49
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	7.821.617,22	0,06	1.152.100,49	6.406.923,49
Abstandszahlungen an Mieter	6.152.240,97	0,04	0,00	5.599.537,54
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien / Immobilien-Gesellschaften	1.184.104,46	0,01	168.633,34	523.534,96
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	572.891,99	0,00	0,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	155.924,88	0,00	0,00	155.924,88
Andere sonstige Rückstellungen	39.427.653,88	0,29	12.795.973,02	24.722.529,78
<b>Gesamt</b>	<b>383.465.684,28</b>	<b>2,78</b>	<b>110.496.594,96</b>	<b>317.617.285,04</b>

Stand: 30. September 2018.



# Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im ersten Halbjahr 2018 / 2019 um 574,82 Millionen Euro beziehungsweise 4,36 Prozent auf 13.772,07 Millionen Euro. Per Saldo wurden 11.415.321,25 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 472,89 Millionen Euro zu. Am 18. Juni 2018 erfolgte die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 / 2018 in Höhe von 97,17 Millionen Euro beziehungsweise 0,30 Euro pro Anteil.

## Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Ankäufe mit Übergang Nutzen Lasten	
Visio, München, Deutschland	29.05.2018
OmniTurm, Frankfurt am Main, Deutschland	14.09.2018
222 E 41st Street, New York, USA	29.05.2018

Verkäufe mit Übergang Nutzen Lasten	
Nordring, Offenbach, Deutschland	04.04.2018
Cambium, Hamburg, Deutschland	01.09.2018
Twin Towers, Amsterdam, Niederlande	16.05.2018
Irdeto, Hoofddorp, Niederlande	30.07.2018
Athene Place, London, Großbritannien	01.06.2018
Fastweb, Mailand, Italien	28.09.2018

Nähere Angaben zu den Käufen und Verkäufen befinden sich auf den Seiten 13 – 14.

## I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 30. September 2018 62 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 2018 um insgesamt 128,12 Millionen Euro beziehungsweise 1,88 Prozent auf 6.953,03 Millionen Euro gestiegen. Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 16 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 30. September 2018 über 38 als Mehrheitsbeteiligungen und zwei als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 32 Liegenschaften halten. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 48 – 54 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 16 – 47 enthalten.

## III. Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsquote gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 KAGB beträgt 22,32 Prozent des Fondsvermögens und liegt somit über der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 Prozent. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 839,15 Millionen Euro für Mittel zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben sowie Umstrukturierungen gebunden. Daneben sind 170,81 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate sowie zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung 47,60 Millionen Euro reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel von insgesamt 49,67 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt 14,28 Prozent des Fondsvermögens.

## IV. Sonstige Vermögensgegenstände

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

**Zu Nr. 9: Andere sonstige Vermögensgegenstände:** Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 27. und 28. September 2018.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 5,84 Millionen Euro betreffen die Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten an unseren Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London.

## V. Verbindlichkeiten

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

**Zu Nr. 9: Andere Verbindlichkeiten:** Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 27. und 28. September 2018.

## Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne

Im Falle der Veräußerung von Immobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax – CGT). Per 30. September 2018 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Immobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.

# Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

## Anteilwert / Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftshalbjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 331.117.614,01 Anteile bei einem Wert je Anteil von 41,59 Euro.

## Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 66-69 dargestellt.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen zur Vermögensaufstellung werden auf der Seite 65 dargestellt.

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

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

## I. Immobilien

### 1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

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

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

### 2. Ankaufsbewertungen

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

### 3. Regelbewertungen

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

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

### 4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

## III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

### 1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

## 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

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

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

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

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

### Investmentanteile

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

### Geldmarktinstrumente

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

### 3. Derivate

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

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

#### 4. Wertpapier-Darlehen

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

#### 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

#### 6. Forderungen

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

#### 7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

#### 8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### 9. Rückstellungen

##### Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

#### Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

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

#### 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

#### 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

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

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem um 10.00 Uhr MEZ von der WM Company und Thomson Reuters

ermittelten Devisenfixingkurse der jeweiligen Währung in Euro taggleich umgerechnet. Alternativ können die auf Fremdwährung lautenden Vermögensgegenstände zu dem um 10.00 Uhr MEZ von der Bloomberg Finance LP ermittelten Devisenkurs der jeweiligen Währung in Euro taggleich umgerechnet werden. 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, im November 2018



Dr. Andreas Muschter  
(Vorsitzender)



Johannes Anschott



Sandra Scholz



Dirk Schuster

# Tatsächliche Auslandsimmobilienquote

Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis 30. September 2018

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 iVm Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
03.04.18	41,28	43,34	50,67	
04.04.18	41,29	43,35	50,55	
05.04.18	41,30	43,37	50,70	
06.04.18	41,33	43,40	50,70	
09.04.18	41,33	43,40	50,68	
10.04.18	41,33	43,40	50,66	
11.04.18	41,37	43,44	50,38	
12.04.18	41,37	43,44	50,36	
13.04.18	41,37	43,44	50,38	
16.04.18	41,38	43,45	50,41	
17.04.18	41,38	43,45	50,35	
18.04.18	41,38	43,45	50,35	
19.04.18	41,39	43,46	50,33	
20.04.18	41,39	43,46	50,26	
23.04.18	41,39	43,46	50,26	
24.04.18	41,39	43,46	50,68	
25.04.18	41,40	43,47	50,27	
26.04.18	41,40	43,47	50,26	
27.04.18	41,42	43,49	50,28	
30.04.18	41,42	43,49	50,32	
02.05.18	41,42	43,49	50,15	
03.05.18	41,42	43,49	50,03	
04.05.18	41,42	43,49	50,04	
07.05.18	41,43	43,50	50,04	
08.05.18	41,43	43,50	50,06	
09.05.18	41,43	43,50	50,17	
11.05.18	41,43	43,50	50,22	
14.05.18	41,44	43,51	50,09	
15.05.18	41,45	43,52	50,04	
16.05.18	41,47	43,54	50,03	
17.05.18	41,47	43,54	50,07	
18.05.18	41,48	43,55	50,11	
22.05.18	41,48	43,55	50,00	
23.05.18	41,48	43,55	49,96	
24.05.18	41,50	43,58	49,99	
25.05.18	41,51	43,59	50,01	
28.05.18	41,51	43,59	50,08	
29.05.18	41,52	43,60	50,08	
30.05.18	41,55	43,63	51,88	
01.06.18	41,55	43,63	51,82	
04.06.18	41,56	43,64	51,80	
05.06.18	41,56	43,64	51,13	
06.06.18	41,56	43,64	51,11	
07.06.18	41,56	43,64	51,09	
08.06.18	41,56	43,64	51,11	
11.06.18	41,57	43,65	51,12	

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 iVm Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
12.06.18	41,57	43,65	51,09	
13.06.18	41,59	43,67	51,07	
14.06.18	41,59	43,67	51,07	
15.06.18	41,60	43,68	51,07	
18.06.18	41,31	43,38	51,14	0,30
19.06.18	41,31	43,38	51,45	
20.06.18	41,32	43,39	51,44	
21.06.18	41,32	43,39	51,39	
22.06.18	41,33	43,40	51,33	
25.06.18	41,34	43,41	51,29	
26.06.18	41,35	43,42	51,23	
27.06.18	41,35	43,42	51,22	
28.06.18	41,35	43,42	51,19	
29.06.18	41,35	43,42	51,17	
02.07.18	41,35	43,42	51,27	
03.07.18	41,34	43,41	51,13	
04.07.18	41,34	43,41	51,03	
05.07.18	41,34	43,41	51,04	
06.07.18	41,34	43,41	51,04	
09.07.18	41,35	43,42	50,97	
10.07.18	41,35	43,42	50,95	
11.07.18	41,35	43,42	50,90	
12.07.18	41,35	43,42	50,89	
13.07.18	41,36	43,43	50,87	
16.07.18	41,36	43,43	50,90	
17.07.18	41,37	43,44	51,12	
18.07.18	41,37	43,44	51,05	
19.07.18	41,39	43,46	51,02	
20.07.18	41,40	43,47	50,94	
23.07.18	41,41	43,48	50,86	
24.07.18	41,41	43,48	50,88	
25.07.18	41,41	43,48	50,89	
26.07.18	41,41	43,48	50,96	
27.07.18	41,43	43,50	50,96	
30.07.18	41,44	43,51	50,98	
31.07.18	41,44	43,51	50,37	
01.08.18	41,44	43,51	50,22	
02.08.18	41,44	43,51	50,00	
03.08.18	41,44	43,51	50,07	
06.08.18	41,45	43,52	50,06	
07.08.18	41,45	43,52	50,08	
08.08.18	41,45	43,52	50,04	
09.08.18	41,45	43,52	49,94	
10.08.18	41,45	43,52	49,88	
13.08.18	41,46	43,53	49,92	
14.08.18	41,45	43,52	50,07	

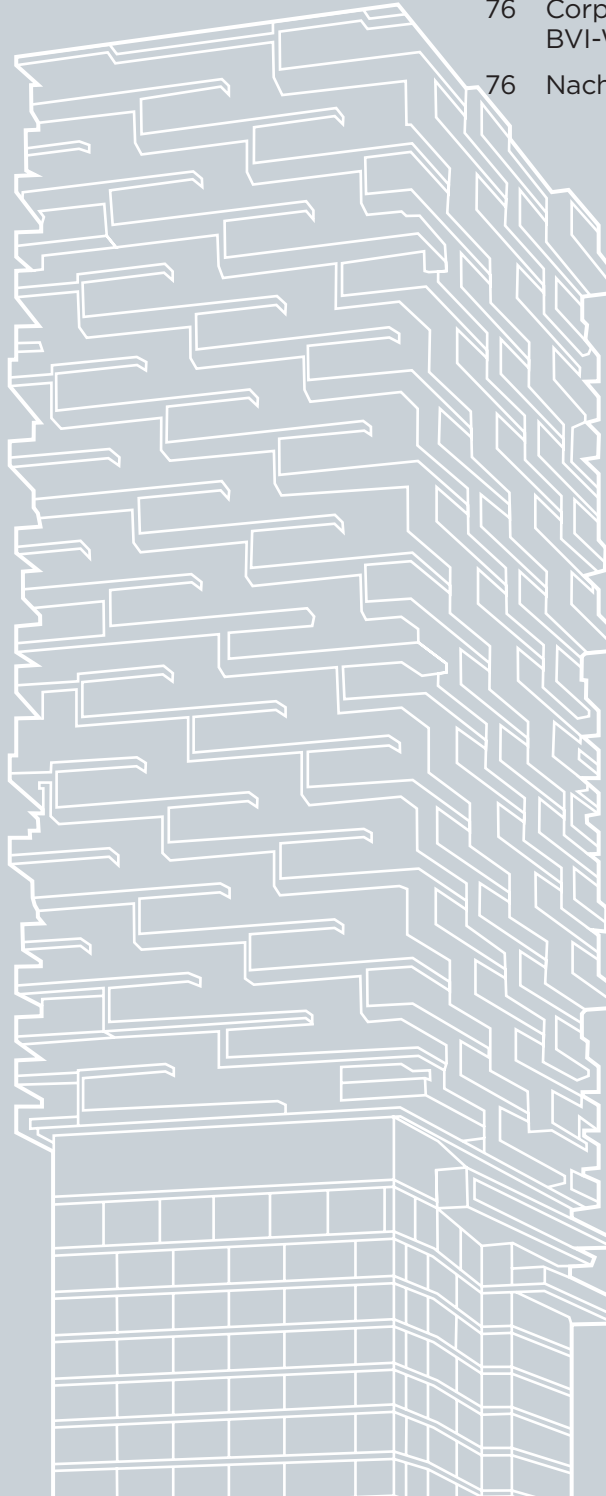
**Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis 30. September 2018**

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 iVm Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
15.08.18	41,45	43,52	50,08	
16.08.18	41,45	43,52	50,10	
17.08.18	41,45	43,52	50,07	
20.08.18	41,45	43,52	50,06	
21.08.18	41,46	43,53	50,03	
22.08.18	41,46	43,53	50,05	
23.08.18	41,47	43,54	50,01	
24.08.18	41,47	43,54	49,95	
27.08.18	41,48	43,55	49,91	
28.08.18	41,48	43,55	49,84	
29.08.18	41,48	43,55	49,80	
30.08.18	41,49	43,56	49,73	
31.08.18	41,49	43,56	49,90	
03.09.18	41,51	43,59	49,77	
04.09.18	41,51	43,59	49,76	
05.09.18	41,51	43,59	49,68	
06.09.18	41,51	43,59	49,70	
07.09.18	41,52	43,60	49,66	
10.09.18	41,53	43,61	49,65	
11.09.18	41,53	43,61	49,77	
12.09.18	41,53	43,61	49,83	
13.09.18	41,53	43,61	50,08	
14.09.18	41,53	43,61	50,07	
17.09.18	41,55	43,63	49,71	
18.09.18	41,55	43,63	49,73	
19.09.18	41,56	43,64	49,72	
20.09.18	41,57	43,65	49,71	
21.09.18	41,57	43,65	49,72	
24.09.18	41,57	43,65	49,61	
25.09.18	41,57	43,65	49,50	
26.09.18	41,57	43,65	49,50	
27.09.18	41,57	43,65	49,55	
28.09.18	41,59	43,67	49,42	



# Sonstiges

- 74 Gremien
- 76 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 76 Nachhaltigkeit



ONE FORTY WEST



Frankfurt am Main, Deutschland



Hotel / Wohnen



40.131 m<sup>2</sup>

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

Gezeichnetes Kapital	5,2 Mio. €
Eingezahltes Kapital	5,2 Mio. €
Haftendes Eigenkapital	20,4 Mio. €

Stand 31. Dezember 2017

## Geschäftsführung

### Dr. Andreas Muschter<sup>1</sup>

Vorsitzender der Geschäftsführung

### Johannes Anschott<sup>2</sup>

### Roland Holschuh MRICS<sup>3</sup>

(bis 15. Juni 2018)

### Sandra Scholz<sup>3</sup>

### Dirk Schuster<sup>3</sup>

## 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 117,2 Mio. €  
Haftendes Eigenkapital 880,7 Mio. €  
Stand 31. Dezember 2017

## Aufsichtsrat

### Dr. Stefan Schmittmann<sup>4, 5, 6</sup>

Vorsitzender

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

### Michael Mandel<sup>4, 5, 6</sup>

Stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG,  
Frankfurt am Main

### Joachim Plesser<sup>4, 5, 6, 7</sup>

ehemaliges Mitglied des Vorstandes  
der Hypothekenbank Frankfurt AG, Eschborn,  
in Ruhestand

### Roman Schmidt

Bereichsvorstand Corporate Finance  
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

### Sabine Schmittroth<sup>4, 5, 6</sup>

Bereichsvorstand Private Kunden  
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

### Dr. Jochen Sutor

Bereichsvorstand Group Finance  
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

<sup>1</sup> Vorsitzender des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden, stellvertretender Vorsitzender des Gesellschafterausschusses der ILV Immobilien-Leasing Verwaltungsgesellschaft Düsseldorf mbH, Düsseldorf, sowie Vorsitzender des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

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

<sup>3</sup> Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden, sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

<sup>4</sup> Mitglied des Aufsichtspräsidiums.

<sup>5</sup> Mitglied des Grundstücks-Anlageausschusses.

<sup>6</sup> Mitglied des Wertpapier-Anlageausschusses.

<sup>7</sup> Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 KAGB.

## **Externe Bewerter – Regelbewertung**

### **Detlev Brauweiler**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Offenbach am Main

### **Dirk Eßelmann**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Münster

### **Birger Ehrenberg**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Mainz (bis 30.06.2018)

### **Kai Grebin**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Berlin

### **Peter Hihn**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Tübingen

### **Florian Lehn**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
München (ab 01.07.2018)

### **Hartmut Nuxoll**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Düsseldorf

### **Markus Obermeier**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
München (bis 30.06.2018)

### **Michael Schlarb**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Essen (ab 01.07.2018)

### **Carsten Troff**

Zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

### **Stefan Wicht**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Mainz

### **Stephan Zehnter**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Zorneding

## **Externe Bewerter – Ankaufsbewertung**

### **Stefan Bröner**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
München

### **Carsten Fritsch**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

### **Clemens Gehri**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Kaufbeuren

### **Tobias Gilich**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Hannover (ab 01.07.2018)

### **Dr. Klaus Keunecke**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Berlin (bis 30.06.2018)

### **Christoph Pölsterl**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
München

### **Thorsten Schröder**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Köln (bis 30.06.2018)

## **Wirtschaftsprüfer**

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

# Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

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

Die BVI-Wohlverhaltensregeln werden von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH konsequent im Rahmen der Verwaltung des Fonds *hausInvest* umgesetzt. Die Er-

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

## Nachhaltigkeit

Der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen ist ein zentraler Teil der *hausInvest*-Strategie, der über den gesamten Nutzungszyklus der Immobilien hinweg im Fokus des Managements steht. Das beginnt mit einer sorgfältigen Prüfung aller ökologischen Rahmendaten des Objekts während des Due-Diligence-Prozesses beim Ankauf oder beim Einstieg in ein Bauvorhaben. Dabei sind Technisches Assetmanagement und Engineering auch unter ökologischen Gesichtspunkten eng in die Prüfung des Standorts und der Gebäudetechnik eingebunden. Verstärkt werden Konzepte entwickelt, um die Energieeffizienz zu erhöhen. Dazu zählen zum Beispiel der Einsatz von Blockheizkraftwerken und Photovoltaikanlagen, aber auch energiesparende Beleuchtungskonzepte.

Ebenso wichtig wie diese baulichen Voraussetzungen ist das laufende Ressourcenmanagement während der Nutzung. Das Bewusstsein der Mieter für nachhaltiges Handeln wächst ständig, zugleich ist der sparsame Umgang mit Wasser und Energie auch ein ökonomischer Faktor. Transparenz schafft hierbei ein ausführlicher Objektsteckbrief,

der bereits für mehr als 90 Prozent der Fondsobjekte vorliegt und einen schnellen Überblick über alle ökologisch relevanten Kerndaten der Immobilie bietet. Im Rahmen der forcierten Digitalisierung und Vernetzung der Gebäudetechnik wird es möglich, durch eine bis ins Detail verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung Anreize zur Schonung der Ressourcen zu geben. Darüber hinaus eröffnen sich umfassende Chancen, die Mieter aktiv in ihrem Nutzungsverhalten zu beraten und zu unterstützen, um zum Beispiel Energiekosten zu senken.

Ein unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit wesentlicher Faktor der Objektqualität ist auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Hier führt vor allem der Trend zu urbanen Nutzungsszenarien, der sich bei vielen Akquisitionen der letzten Jahre abzeichnet, zu einer aus ökologischer Sicht erfreulichen Entwicklung: Wohnen, Arbeiten und Einkaufen wachsen an vielen Standorten wieder enger zusammen – die Wege werden kürzer, das Verkehrsaufkommen sinkt und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

# Impressum

## Herausgeber

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

## Vorbehalt bei Zukunftsaussagen und Angaben Dritter

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

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

## Konzept und Design

brandtec GmbH, Trier / Frankfurt

## Lektorat

Pia Schlechtriemen, Thalwil (Schweiz)

## Foto

Geschäftsführung  
Christof Mattes Fotografie, Wiesbaden

## Sonstige

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

## Produktion

Ariel Druck- u. Verlagsgesellschaft mbH,  
Frankfurt am Main

## Druck

Offsetdruck Ockel GmbH,  
Kriftel

## Papier

300 g/m<sup>2</sup>, 100 g/m<sup>2</sup>  
PlanoJet



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

CRI 1003  
85010030  
W&W W 0373  
11/2018

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