



Offener Immobilienfonds

Jahresbericht

2019/2020 zum 31. März 2020



Auf einen Blick

Kennzahlen *hausInvest*

in Mio. €

ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 31.03.2020 ¹	Stand 31.03.2019 ¹	Stand 31.03.2018 ¹	Stand 31.03.2017 ¹
Fondsvermögen	16.096	14.533	13.197	12.261
Immobilienvermögen	15.408	12.117	10.245	10.032
davon direkt gehalten	7.932	7.330	6.825	7.200
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7.476	4.787	3.420	2.832
Nettomittelveränderung	1.385	1.160	1.065	1.240
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)	153	97	97²	94
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	79	35	31	26
Ankäufe (Anzahl)	76	8	9	9
Verkäufe (Anzahl)	20	8	11 ³	12
Vermietungsquote (Stichtag)	95,1%	94,3%	94,8%	93,5%
Fremdfinanzierungsquote	14,6%	6,7%	8,4%	7,1%
Rücknahmepreis je Anteil in €	42,31	41,81	41,28	41,71
Ausgabepreis je Anteil in €	44,43	43,90	43,34	43,80
Gesamtausschüttung in Mio. € ⁴	152	142	305	180
Endausschüttung in Mio. €⁴	152	142	97	180
Zwischenausschüttung in Mio. €⁴	-	-	168	-
Zur Verfügung gestellte Steuerliquidität in Mio. €^{4,5}	-	-	41	-
Anteilumlauf (Mio. Stück)	380	348	320	294
Gesamtausschüttung je Anteil in €	0,40	0,40	0,95 ⁶	0,60
Endausschüttung am	15.06.2020	17.06.2019	18.06.2018	19.06.2017
Endausschüttung je Anteil in €	0,40	0,40	0,30	0,60
Zwischenausschüttung am	-	-	15.09.2017	-
Zwischenausschüttung je Anteil in €	-	-	0,55	-
Zur Verfügungstellung von Steuerliquidität ⁵ am	-	-	02.01.2018	-
Zur Verfügung gestellte Steuerliquidität ⁵ je Anteil in €	-	-	0,13	-
Gesamtkostenquote⁷	0,84%	1,04%	1,05%	1,05%
Anlageerfolg (BVI-Methode)⁸	2,2%	2,0%	2,1%	2,1%
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	3,9%	4,2%	4,2%	4,2%
Ergebnis aus Liquidität	-0,2%	-0,2%	-0,1%	0,1%

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

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

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

⁴ Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag (Vorjahre) bzw. Stichtag 31. März 2020.

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

⁶ Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2018.

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

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



Alle Meilensteine kompakt zusammengefasst, in unserem Video.

jahresbericht.hausinvest.de

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



Inhalt **3**

An unsere Anleger

- 4 Bericht der Geschäftsführung
- 8 Nachhaltigkeit

Jahresbericht

- 10 Tätigkeitsbericht
- 44 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre
- 45 Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen
- 46 Entwicklungsrechnung
- 47 Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung
- 108 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 114 Verwendungsrechnung
- 115 Anhang
- 122 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Sonstiges

- 125 Anlegerstruktur
- 126 Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber
- 140 BVI-Kennzahlen
- 142 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 143 Wertänderungen
- 145 Gremien
- 147 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 148 Besondere Anlegerhinweise

Umschlag

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



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

Bericht der Geschäftsführung

*Sehr geehrte Anlegerinnen
und Anleger,*

seit seiner Auflegung vor 48 Jahren hat sich *hausInvest* mit seiner auf Stabilität und Werterhalt ausgerichteten Anlagestrategie selbst in krisenhaften Marktsituationen immer als zuverlässige Anlage erwiesen. Auch angesichts der Covid-19-Pandemie zeigen sich Immobilien im Allgemeinen und Offene Immobilienfonds im Speziellen deutlich weniger volatil als zum Beispiel Aktien. Die Bewertung unserer Immobilien orientiert sich an den nachhaltig erzielbaren Erträgen und ist somit vor starken kurzfristigen Schwankungen weitgehend geschützt. Zudem haben wir frühzeitig Rückstellungen für erwartete mögliche Mietausfälle gebildet. Bereits im ersten Quartal 2020 wurden durch die Sachverständigen insbesondere vom Handel geprägte Objekte abgewertet, um sowohl dem strukturellen Wandel im Einzelhandel als auch den aktuellen Auswirkungen durch die Verbreitung des Corona-Virus vorausschauend Rechnung zu tragen. Daher war die Entwicklung des Anteilspreises zeitweise leicht rückläufig, die Renditeauswirkungen blieben aber gering und die Einjahresrendite lag auch im ersten Quartal 2020 immer inner- oder oberhalb des Renditeziels von 2,0 bis 2,5 Prozent (nach BVI-Methode). Das Ausscheiden Großbritanniens aus der Europäischen Union hatte bislang ebenfalls kaum Auswirkungen auf den Fonds. Sollte die Brexit-Übergangsfrist am 31. Dezember 2020 mit einem weiteren „No Deal“ enden, sind Effekte, die sich über den Wechselkurs materialisieren, nahezu vollständig abgesichert.

Aufgrund des insgesamt sehr hohen Grades an Diversifizierung, Risikostreuung und Absicherung wurden kurzfristige Effekte auf den Fonds im Geschäftsjahr deutlich abgeschwächt. Wir denken und agieren weiterhin mit einem langfristigen Anlagehorizont und halten auch an den bisherigen Plänen für Immobilienkäufe und Bauvorhaben fest.

2,2 Prozent Einjahresrendite per 31. März 2020

hausInvest erzielte per 31. März 2020 eine Einjahresrendite von 2,2 Prozent (nach BVI-Methode) und liegt damit im

angestrebten Zielbereich. Mit seiner Balance aus Rendite und Sicherheit kommt der Fonds den langfristigen Spar- und Anlagezielen von mehr als 800.000 Anlegern entgegen. Dies zeigt sich besonders deutlich im weiter beschleunigten Wachstum: Zum Stichtag 31. März 2020 liegt das Fondsvermögen bei 16,1 Milliarden Euro, was einer Steigerung von mehr als 1 Milliarde Euro innerhalb von nur acht Monaten entspricht. Damit hat *hausInvest* laut BVI seine Position als zweitgrößter Offener Immobilienfonds in Deutschland weiter gefestigt.

Auf dieser Basis bewertet die Ratingagentur Scope im Juni 2019 den Fonds weiterhin mit A+ (AIF), wobei sie neben der sehr guten geografischen Diversifikation die geringen Konzentrationsrisiken auf Mieterebene und die sehr risikoarme Liquiditätsanlage hervorhebt. Im Gesamtbild fällt laut Scope außerdem die Bewertung der Nachhaltigkeit überdurchschnittlich aus. Darüber hinaus würdigte Scope den ganzheitlichen Ansatz von Commerz Real im Bereich Digitalisierung und Nutzungskonzepte mit dem Special Award Innovation 2020. Ausschlaggebend dafür war unter anderem, dass 80 Prozent des globalen *hausInvest* Büroimmobilienbestandes über eine Wired Score-Zertifizierung verfügt – und damit über eine zukunftssichere digitale Infrastruktur. Dies ist der bislang höchste Zertifizierungsgrad aller deutschen Offenen Immobilienfonds.

Transaktionen: Fokussierung auf Spitzenobjekte und Entwicklungspotenziale

Nach wie vor werden für Immobilien generell sehr hohe Kaufpreise aufgerufen. Unser Transaktionsmanagement konzentriert sich deshalb darauf, Objekte in Bestlagen mit hohem Entwicklungspotenzial auszuwählen. Weil wir Käufe zügig und mit hoher Sicherheit für den Verkäufer abschließen können, sind wir bei der Nutzung entsprechender Opportunitäten klar im Vorteil. So konnten wir auch 2019 unserer Strategie treu bleiben, in Qualitätsobjekte zu investieren:

Der Kauf des „Millennium Portfolios“ mit einer Gesamtmietfläche von über 352.000 Quadratmetern war die bislang größte Transaktion in der Geschichte von *hausInvest*. Mit 49



Büro-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilien in zentralen Innenstadtlagen der deutschen Top-7-Städte – über Größen, Altersklassen und Mieter diversifiziert – konnte *hausInvest* einen Bestand erwerben, wie ihn der Markt in dieser Kombination aus Volumen und Qualität nur sehr selten bietet.

Durch eine 20-prozentige Beteiligung an einem Portfolio aus zehn Kaufhof-Warenhäusern hat sich *hausInvest* ein Paket an Objekten in Premium-Lagen der Top-5-Metropolen Deutschlands gesichert. Die Mietfläche umfasst etwa 371.600 Quadratmeter. Maßnahmen zur Weiterentwicklung und Wertsteigerung der Häuser sind bereits in Planung. So soll beispielsweise am Berliner Alexanderplatz zusätzlich zum bestehenden Warenhaus ein 130 Meter hohes Hochhaus mit 33 Obergeschossen entstehen.

Vielfältige Erweiterungsmöglichkeiten bietet das zehn Gebäude umfassende Quartier „Am Tucherpark“ in München Schwabing, das gemeinsam mit einem Projektentwickler erworben wurde. Es ist am Englischen Garten gelegen und besteht aus rund 148.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche, die sich auf sieben Bürogebäude, ein 5-Sterne-Hilton-Hotel, ein Rechenzentrum sowie eine Sportanlage verteilen. Im Rahmen der Stadtentwicklung eröffnet sich, unter sorgfältiger Wahrung des Denkmalschutzes, ein großer Gestaltungsspielraum für Umbauten, Modernisierungen und Nachverdichtung. Dazu gehört auch das Vorhaben, geförderten Wohnraum zu schaffen, um einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes in München zu leisten.

Diversifikation: Bezahlbarer Wohnraum und öffentlicher Wohnbau als Stabilitätsfaktor

Wohnimmobilien sind als Anlageklasse sehr gut geeignet, das *hausInvest*-Portfolio weiter zu diversifizieren und dank regelmäßiger, verlässlicher Mieteinkünfte eine hohe Stabilität zu gewährleisten. Vor allem in den Metropolen sowie wachsenden Mittel- und Universitätsstädten ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Daher legt *hausInvest* gemeinsam mit dem Wohnspezialisten Wertgrund Immobilien AG ein Wohnportfolio von mittelfristig 2 Milliarden Euro auf. Investiert wird neben Bestandsobjekten hauptsächlich in größere Neubauprojekte ab einer Größe von etwa 50 Millionen Euro und den öffentlich geförderten Wohnbau. Die erste Anlage in Darmstadt ist Teil einer umfangreichen Quartiersentwicklung. 49 der Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden, die Fertigstellung ist für 2021 geplant.

Bauprojekte: Forcierte Stadtentwicklung durch vertikales Bauen

Der frühzeitige Einstieg in Bauprojekte ermöglicht es, vom ersten Entwurf an Einfluss auf städtebauliche Aspekte und Nutzerkonzepte zu nehmen. Das ist vor allem in Ballungsgebieten wichtig, in denen größere Bauvorhaben oft nur noch durch Nachverdichtung sowie Expansion in die Vertikale umsetzbar sind. So hat sich *hausInvest* mit dem Erwerb der Hotel- und Einzelhandelsflächen des im Bau befindlichen „Terra“-Hochhauses in Frankfurt ein Herzstück der

Quartiersentwicklung „Four Frankfurt“ gesichert. Die insgesamt vier neuen Hochhäuser sind eines der größten Bauprojekte Europas. Die Hotelfläche im „Terra“ ist bereits für 30 Jahre an die InterContinental Hotels Group vorvermietet. Welche Wertschöpfung sich durch das Bauen in die Vertikale erzielen lässt, zeigt sich auch an der Geschwindigkeit, mit der unsere Flächen im Frankfurter Hybridhochhaus „OmniTurm“ vermarktet werden konnten.

Länderallokation: Basierend auf langjähriger Marktkenntnis und aktuellen Neubewertungen

Erstklassige Immobilien in Premiurlagen mit langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten stehen auch bei den internationalen Investitionen an erster Stelle. Ein Paradebeispiel ist der Erwerb des Bürogebäudes „1330 West Fulton“ in Chicago. Das Objekt in einem Szeneviertel und Hauptstandort großer internationaler Unternehmen ist mit dem Nachhaltigkeitsstandard LEED in Gold zertifiziert. Über die 27.000 Quadratmeter Mietfläche hinaus haben die Nutzer Zugang zu privaten Balkons, einer Dachterrasse und Lounge, einem Fitness-Center sowie einem Café. Die ebenfalls enthaltene Restaurantfläche wurde an einen renommierten Sternekoch vermietet.

Mit dem Erwerb von zwei Neubau-Büroimmobilien in Barcelona hat *hausInvest* zum ersten Mal seit 2005 wieder in Spanien investiert. Die positive Entwicklung der spanischen Wirtschaft mit aussichtsreichen Zukunftsperspektiven, insbesondere in Barcelona, lässt diesen Markt für unsere Anleger wieder interessant werden. Geplant sind zwei Bürogebäude im aufstrebenden Technologie-Quartier „22@ District“. Neben Startups haben sich hier globale Unternehmen wie Amazon, Facebook und Oracle niedergelassen.

Im Februar 2020 haben wir erstmals auch wieder eine japanische Immobilie ins Portfolio aufgenommen. Das kurz zuvor fertiggestellte Hotel der Marke „Onyado Nono“ liegt im zentralen Stadtbezirk Shimogyō-ku von Kyōto. Betreiber des mit dem asiatischen Nachhaltigkeitszertifikat CASBEE zertifizierten Hauses ist eine der größten Hotelketten im asiatischen Raum, der Pachtvertrag läuft über 20 Jahre.

Repositionierungen: Zukunftsweisende Nutzungskonzepte weit über die Bereitstellung von Flächen hinaus

Für eine langfristige Vermietung wird es immer wichtiger, den Nutzern über die reine Fläche hinaus eine zukunftssichere Infrastruktur und werthaltige Services anzubieten. So erfordern neue Formen der Zusammenarbeit beispielsweise angepasste Raumkonzepte und digitale Vernetzung. Darüber hinaus gilt es die Arbeitgeberattraktivität im Wettbewerb um hoch qualifizierte Fachkräfte zu steigern. Wie wichtig dabei eng miteinander verzahnte Modernisierungsmaßnahmen sind, zeigt die Büroimmobilie „Cap Sud“ in Montrouge bei Paris, die seit Juli 2019 vollvermietet ist. Im Rahmen des neuen Mehrmieter-Konzepts wurde sie in ein modernes Business-Center verwandelt, das gemeinschaft-



liche Besprechungsräume, Coworking-Zonen, Dusch- und Umkleidebereiche, Fahrradabstellplätze sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge bietet. Diese Neuausrichtung schuf die Voraussetzungen für den erfolgreichen Verkauf im Januar 2020.

Die Repositionierung auf ein Mehrmieter- und New-Work-Konzept hat auch die Attraktivität des Bürogebäudes „Tulipan House“ in Warschau weiter gesteigert. Um den Austausch untereinander zu vereinfachen, wurde unter anderem eine App entwickelt, über welche die Mitarbeiter beispielsweise Meetingräume buchen oder mit dem Facility-Management kommunizieren können. Zudem können die Mieter ein umfassendes Mobilitätskonzept mit Elektroautos, Leihfahrrädern und E-Scootern nutzen. Für seine hervorragende fahrradfreundliche Infrastruktur hat das Gebäude das Zertifikat „Cycling Score Platinum“ erhalten. Der Hauptmieter, ein polnisches Technologieunternehmen, hat seine Fläche von 1.300 auf 2.150 Quadratmeter erweitert.

Gemeinsam mit dem Büroflächenanbieter Copernico haben wir das Bürogebäude „Le Quattro Porte“ in Segrate bei Mailand um ein Coworking-Konzept erweitert. Nach einer umfassenden Modernisierung steht nun auf 2.000 Quadratmetern ein kreatives Arbeitsumfeld mit Büroflächen, Konferenzräumen, Eventzonen und einem Auditorium zur Verfügung, das sowohl von Mietern als auch von anderen Unternehmen genutzt werden kann. Insgesamt liegt die Vermietungsquote im Fonds bei 95,1 Prozent und wurde damit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert.

Verkäufe: Marktchancen realisieren und die Fondsstrategie auf Kurs halten

Die Bestandsimmobilien im Portfolio unterliegen über alle Nutzungsarten hinweg einer regelmäßigen internen Bewertung, ob sie weiterhin in die langfristige Fondsstrategie passen. Bei Veräußerungen eröffnete die hohe Nachfrage nach Objekten in Premiulagen beste Möglichkeiten, für unsere Anleger ein gutes Ergebnis zu erzielen. So wurden im Berichtszeitraum das „Hotel de Rome“ in Berlin, das Fachmarktzentrum „Montijo Retail Park“ in der Nähe von Lissabon, zwei Hotels in der „Blackfriars Road 46–47“ im Londoner Stadtteil Southwark sowie das Bürogebäude „Robinson Road 71“ in Singapur verkauft. In den Niederlanden haben wir ein komplettes Paket aus sechs Immobilien mit insgesamt etwa 120.000 Quadratmetern Bürofläche veräußert. Nach mehreren Jahren im *hausInvest*-Bestand und einer erfolgreichen Repositionierung hatten diese Gebäude die Marktreife für einen profitablen Verkaufserlös erreicht.

Digitales Assetmanagement: Nachhaltigkeit und innovative Geschäftsmodelle als Schlüsselfaktoren

Neben der zukunftsorientierten Unternehmensführung und der Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft sind nachhaltige Assets unser zentraler Qualitätsanspruch. Das zentrale Thema der Nachhaltigkeit umfasst zahlreiche Aspekte von der Architektur und Auswahl der Baumaterialien über

Energieverbrauch, Gebäudeinfrastruktur und Verkehrsanbindung bis zu den Nutzungskonzepten. Nachhaltige Entscheidungen sind in der Regel datenbasierte Entscheidungen. So bietet zum Beispiel die automatische Erfassung aller wichtigen Betriebsparameter die Möglichkeit, Hausverwaltern und Mietern aussagekräftige Informationen über Energieverbrauch, Nutzungsverhalten und entsprechende Optimierungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die systematische Bündelung dieser Möglichkeiten ist ein substanzieller Teil auf unserem Weg zum digitalen Assetmanager.

Ausblick: Substanzielle Werte bewähren sich auch in Krisenzeiten

Als einer der am längsten laufenden Immobilienfonds Deutschlands hat sich *hausInvest* in seiner stetigen Wertentwicklung bisher weitgehend unbeeindruckt von krisenhaften Entwicklungen gezeigt. Gerade jetzt zählt sich unsere sicherheitsorientierte Diversifizierung über verschiedene Assetklassen aus. Auf Basis der Investitionen in wertbeständige Immobilien, der hohen Bonität des Fonds sowie der neuen Wertschöpfungspotenziale ist *hausInvest* gut gerüstet, um die aktuellen Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen. Daher gehen wir von einer stabilen kontinuierlichen Ausschüttung aus und streben weiterhin eine Einjahresrendite (nach BVI-Methode) im Bereich von 2,0 bis 2,5 Prozent an.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts schwerlich sicher abschätzen lassen. Sie sind insbesondere von der weiteren Entwicklung der Pandemie sowie den weltweiten gesundheitspolitischen und makroökonomischen Maßnahmen abhängig. Dabei sind auch Szenarien denkbar, die negativere Auswirkungen haben als die, die wir in unserem Renditeziel berücksichtigt haben. Auf der anderen Seite ist es unsere Erwartung, dass die fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen sich auf Sachwerte und Immobilien im Allgemeinen positiv auswirken und sich selbst in einem adversen Szenario eine im Vergleich zu anderen Investitionsmöglichkeiten unterproportionale Volatilität und Betroffenheit ergibt. Sich dabei bietende Chancen wollen wir sorgsam abwägen und nutzen. Damit legen wir das Fundament für eine weiterhin und auch langfristig hohe Wertstabilität und für ein ausgewogenes Renditepotential.

Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)

Johannes Anschott

Henning Koch

Sandra Scholz

Dirk Schuster

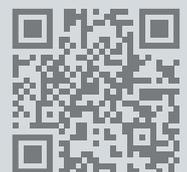
Nachhaltigkeit leben

**Wir sind auf dem Weg zum nachhaltigen, digitalen Assetmanager!
Deshalb gibt es die Pflichtpublikationen des Offenen Immobilienfonds *hausInvest* in Zukunft nur noch digital.**

Vor einigen Jahren haben wir uns aufgemacht, der erste nachhaltige, digitale Assetmanager zu werden. Deshalb prüfen wir konsequent und über alle Bereiche unseres Unternehmens hinweg, wie wir dieser Vision gerecht werden können. Dazu zählt auch, unseren ökologischen Fußabdruck zu reduzieren – und den Einsatz natürlicher Ressourcen wie beispielsweise Papier zu hinterfragen. Daher ist der vorliegende Jahresbericht 2019/2020 die letzte gedruckte Publikation. Zukünftig verzichten wir auf den Druck der Pflichtpublikationen unseres Offenen Immobilienfonds *hausInvest*. So können wir jährlich circa 3,7 Tonnen CO₂-Emissionen einsparen, das entspricht der CO₂-Bindung von circa 370 Buchen und damit mehr als der Größe eines Fußballfeldes.

Selbstverständlich stellen wir Ihnen den Jahresbericht wie gewohnt digital zur Verfügung. Scannen Sie dazu einfach den nebenstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone oder Tablet oder laden Sie den Bericht direkt von unserer Webseite herunter: **jahresbericht.hausinvest.de**.

Zusätzlich bieten wir Ihnen auf *hausinvest.de* einen Informations-Service an. Gehen Sie dazu einfach auf unsere Website, klicken Sie oben rechts auf „Meine Einstellungen“ und legen Sie fest, welche unserer aktuellen *hausInvest*-Publikationen Sie regelmäßig erhalten möchten. Durch das Aktivieren des Schiebereglers können Sie diese einfach abonnieren und erhalten somit die Dokumente direkt nach ihrer Veröffentlichung automatisch per E-Mail.





Nachhaltigkeit

Der nachhaltige und verantwortungsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen ist das drängende Thema unserer Zeit. Als Assetmanager und Spezialist für Sachwert-Investments haben wir die Möglichkeit und gleichzeitig die Verantwortung, einen wesentlichen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten. Die Commerz Real-Gruppe hat sich auf den Weg zum nachhaltigen und digitalen Assetmanager gemacht. Dabei stützt sich die Nachhaltigkeitsstrategie auf drei Grundpfeiler: Neben einer zukunftsorientierten Unternehmensführung und der Verantwortung für Umwelt und Soziales stehen nachhaltige Produkte und Assets im Fokus. Was heißt das konkret?

Für die Commerz Real-Gruppe ist nachhaltig profitables Wachstum entscheidend und nicht die kurzfristige Gewinnmaximierung. Der Kunde und dessen Bedürfnisse stehen dabei im Mittelpunkt – genauso wie die Mission, ihm mit digitalen Anlageprodukten und nachhaltigen Sachwerten die Möglichkeit einer rentablen Vermögensanlage zu bieten. Nachhaltige Produkte lassen sich bereits heute im Commerz Real-Portfolio finden: Das Gesamtportfolio mit Solarkraftwerken und Onshore- beziehungsweise Offshore-Windparks produzierte 2019 2.512 Millionen CO₂-freie Kilowattstunden Strom pro Jahr. Unseren Beitrag zum gesellschaftlichen Wandel wollen wir durch unser soziales Engagement zusätzlich weiter vorantreiben. Jüngstes Beispiel: unsere Beteiligung an der Pacemaker-Initiative – eine Initiative, die eine Veränderung im Bildungssystem vorantreiben und dabei vor allem die digitale Kompetenz von Schülern stärken möchte.

Immobilien sind für etwa 30 Prozent der deutschen CO₂-Emissionen verantwortlich.¹ Wir haben uns als Commerz Real dazu entschieden, bei der Verbesserung unserer Umweltleistung einen Schwerpunkt auf die Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks unseres Immobilienportfolios zu legen – und bündeln alle darauf einzahlenden Maßnahmen unter der Initiative Responsible Real Estate. Um dies zu erreichen, arbeiten wir an verschiedenen Projekten, um den CO₂-Footprint der *hausInvest*-Immobilien langfristig zu verringern und somit zur Erreichung des Pariser Klimaziels beizutragen. Bereits seit geraumer Zeit werden alle Gemeinschaftsflächen sowie die haustechnischen Anlagen des deutschen *hausInvest*-Immobilienportfolios mit Ökostrom versorgt. Für unsere Immobilien in Frankreich konnten wir einen neuen Ökostrom-Rahmenvertrag abschließen, der CO₂-Emissionen und Kosten senkt. 2019 konnten wir die Datenlage und die Prozesse zur Datenerhebung von Verbrauchsdaten (Gas, Öl, Fernwärme, Strom, Wasser und Abfall) verbessern, was uns dabei hilft, den ökologischen Fußabdruck und die Kostenstruktur weiter zu optimieren. Aktuell ist bereits ein Teil des *hausInvest*-Portfolios nach den international bekannten Standards BREEAM, DGNB und LEED zertifiziert. Nachhaltigkeitsaspekte fließen zudem in allen Phasen des Ankaufs, Managements und Verkaufs von Immobilien ein.

Die Emissionen und Umwelteinflüsse, die im Gebäudebetrieb entstehen, können wir nur in Kollaboration mit unseren Partnern minimieren. Deswegen arbeiten wir auch weiterhin an

der Optimierung unserer Verträge, um die Weiterentwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit auch hier aufzunehmen. Die Kommunikation mit unseren Mietern ist für uns von hoher Bedeutung. Wir verstehen uns als fairer Partner, der auch bei Fragen zur Nachhaltigkeit beratend zur Seite steht. Um unsere Mieter hierbei zu unterstützen, haben wir daher einen Mieterleitfaden rund um die nachhaltige Nutzung von Büros entwickelt, der den Mietern zur Verfügung gestellt wird.

Einen besonderen Schwerpunkt legt *hausInvest* neben den ökologischen Kriterien seit 2019 auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Im Sinne der Anleger wurde die Anlagestrategie dahingehend erweitert. In den nächsten Jahren wird *hausInvest* rund 2 Milliarden Euro in Neubau-Wohnprojekte investieren, um bezahlbaren Wohnraum in deutschen Ballungsgebieten zu schaffen. So wird es Menschen mit überschaubarem Einkommen – wie zum Beispiel jungen Familien und Senioren – ermöglicht, weiterhin in ihrem gewohnten Umfeld in der Stadt zu leben und zu arbeiten. Mit diesem Beitrag tritt *hausInvest* dem angespannten Wohnungsmarkt in Deutschland entgegen.

Unser Commerz Real Digitalwerk in Wiesbaden ist die Blaupause für das Büro der Zukunft. Hier testen und experimentieren wir, um die hier erprobten Technologien später auf den *hausInvest*-Mietflächen unserer Mieter zu integrieren. Ein Projekt ist der Einsatz von smarter Sensorik, um Daten und deren Auswirkung für Mieter erlebbar zu machen. Wir sind überzeugt davon, dass Transparenz zum Beispiel über Verbräuche es erst ermöglicht, diese optimal zu managen und gemeinsam mit Mietern langfristig Ressourcen zu schonen. Einen weiteren wichtigen Meilenstein hat *hausInvest* Ende September 2019 erreicht: Das Büroportfolio des Fonds wurde von Wired Score geprüft und hinsichtlich Kriterien für digitale Infrastruktur wie Handyempfang, Internetanbindung usw. bewertet. Rund 80 Prozent der *hausInvest*-Büroimmobilien, zirka 350.000 Quadratmeter Fläche, haben das Wired Score Zertifikat mindestens in Gold oder sogar in Platin erhalten. Damit ist *hausInvest* der erste Offene Immobilienfonds mit einer konsequenten Strategie für digitale Infrastruktur auf Portfolioebene. Derzeit wird die Zertifizierung der neu erworbenen Objekte aus dem Ankauf des Millennium Portfolios vorangetrieben, um auch hier den Schritt Richtung digitaler Konnektivität, die insbesondere aufgrund von Covid-19 auch eine neue Relevanz erhalten hat, stringent und nachhaltig voranzutreiben.

An der Schnittstelle zwischen Digitalisierung und Nachhaltigkeit bietet sich enormes Potenzial zur Entwicklung neuer Services und Produkte sowie zur Weiterentwicklung bestehender Angebote. Als Co-Investor beteiligt sich die Commerz Real an der Arabesque S-Ray GmbH, einem international präsenten Anbieter von Nachhaltigkeitsanalysen. Mit „S-Ray Real Estate“ ist die Entwicklung eines vollautomatisierten Nachhaltigkeits-Ratings in Echtzeit beabsichtigt. Damit sollen zukünftig erstmals die Nachhaltigkeitsdaten von Immobilien durch den Einsatz von smarten Technologien ganzheitlich, objektiv und in Echtzeit bewertet werden können.

¹ Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebäude#textpart-1>; 18.09.2019.



9

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

- 10 Anlageerfolg
- 12 Fondsstrategie von *hausInvest*
- 14 Immobilienmärkte
- 17 Portfoliostruktur
- 19 Immobilienaktivitäten
 - 19 An- und Verkäufe
 - 34 Bauvorhaben
 - 35 Vermietungsmanagement
- 37 Renditen und Bewertung
- 39 Liquiditätsmanagement
- 40 Währungsmanagement
- 41 Finanzierungsmanagement
- 42 Risikobericht

44 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

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

Entwicklungsrechnung

- 46 Entwicklung des Sondervermögens
- 46 Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

- 47 Vermögensübersicht
- 48 Vermögensaufstellung
- 51 Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
- 52 Immobilienverzeichnis
- 96 Beteiligungsverzeichnis

Ertrags- und Aufwandsrechnung

- 108 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 109 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 112 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Verwendungsrechnung

- 114 Ausschüttung
- 114 Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Anhang

- 115 Anhang
- 118 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

122 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



Tätigkeitsbericht

Anlageerfolg

Zum Abschluss des Geschäftsjahres 2019/2020 hat *hausInvest* eine Jahresperformance von 2,2 Prozent p.a. (nach BVI-Methode) erzielt. Trotz der anhaltenden Niedrigzinsphase bestätigt der Fonds seine Wertbeständigkeit auch im abgelaufenen Geschäftsjahr und unterstreicht einmal mehr die konservative Ausrichtung und seine Verlässlichkeit.

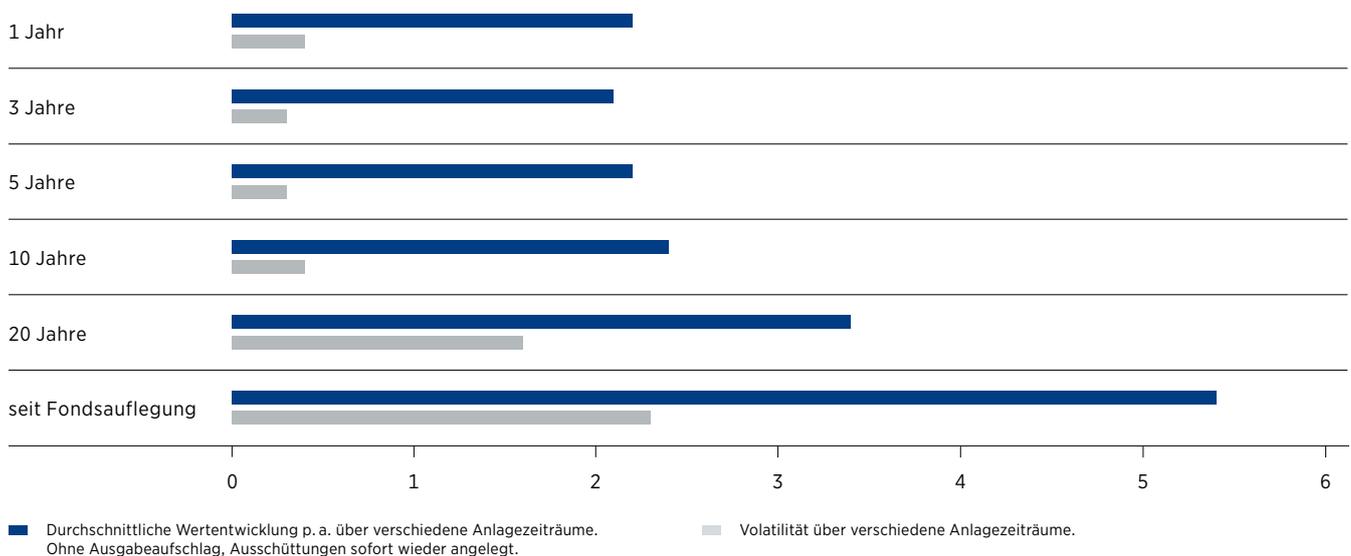
Die historische Betrachtung belegt, dass *hausInvest* langfristig erfolgreich ist und seit mehr als 47 Jahren jedes Jahr positive Wertsteigerungen bei geringer Volatilität erzielt hat und zu Recht zu einem der führenden Offenen Immobilienfonds zählt. Aufgrund des insgesamt sehr hohen Grades an Diversifizierung, Risikostreuung und Absicherung wurden kurzfristige Effekte auf den Fonds im Geschäftsjahr deutlich abgeschwächt.

Seit 1972

jedes Jahr im Plus

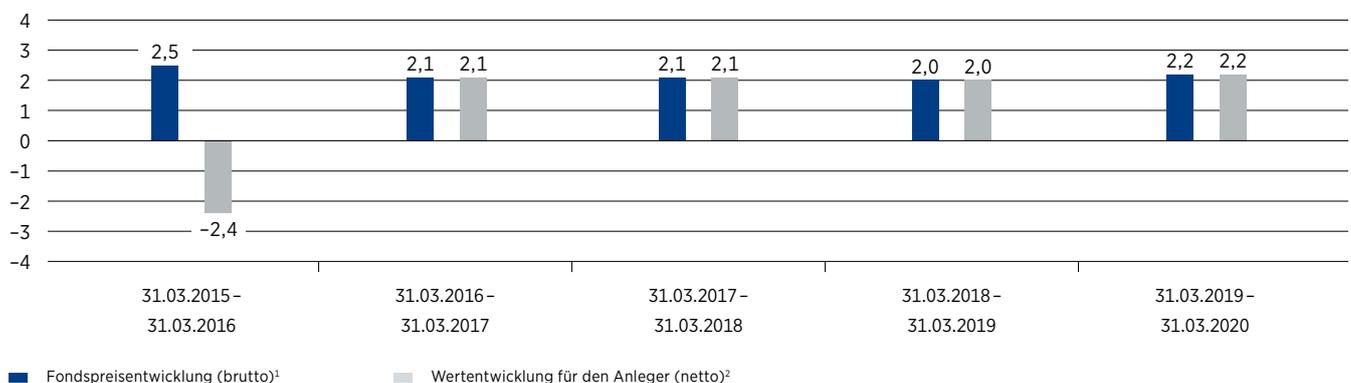
Auch in Zukunft werden wir alles daran setzen, dass *hausInvest* seine erfolgreiche Geschichte weiterhin fortsetzt. Dafür wird der Fonds regelmäßig an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst und so strategisch weiterentwickelt.

Durchschnittliche Jahresrendite *hausInvest* per 31. März 2020 in %



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

Wertentwicklung (gesetzliche Darstellung) per 31. März 2020 in %



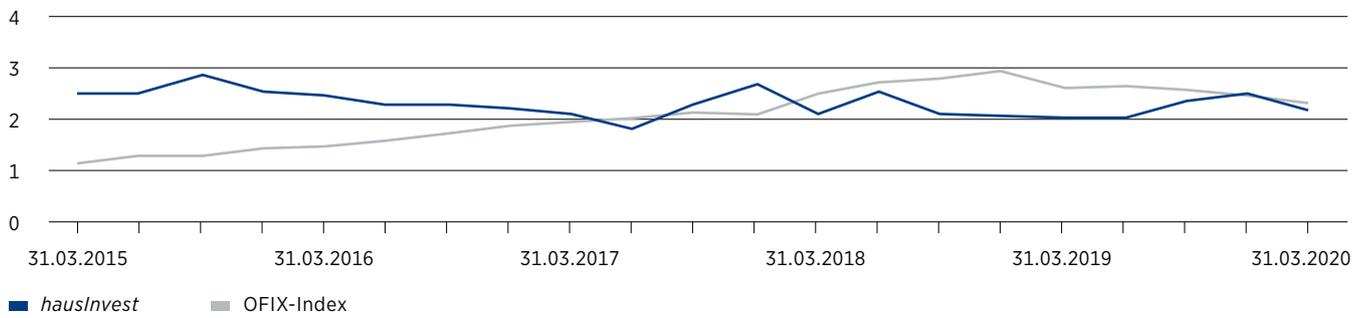
¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.**

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



Vergleich *hausInvest* und OFIX-Index
(31. März 2015 - 31. März 2020)

in %



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



Fondsstrategie von *hausInvest* zum 31. März 2020

Anlageziel des Fonds

Der Fokus von *hausInvest* liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Zur weiteren Diversifikation investiert *hausInvest* auch außerhalb der Europäischen Union. Dabei wird besonderer Wert auf eine gute Mischung hinsichtlich der Kriterien Standort und Immobilienart sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt. Die langfristige Zielrendite von *hausInvest* liegt bei 2 bis 3 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 10 bis 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.

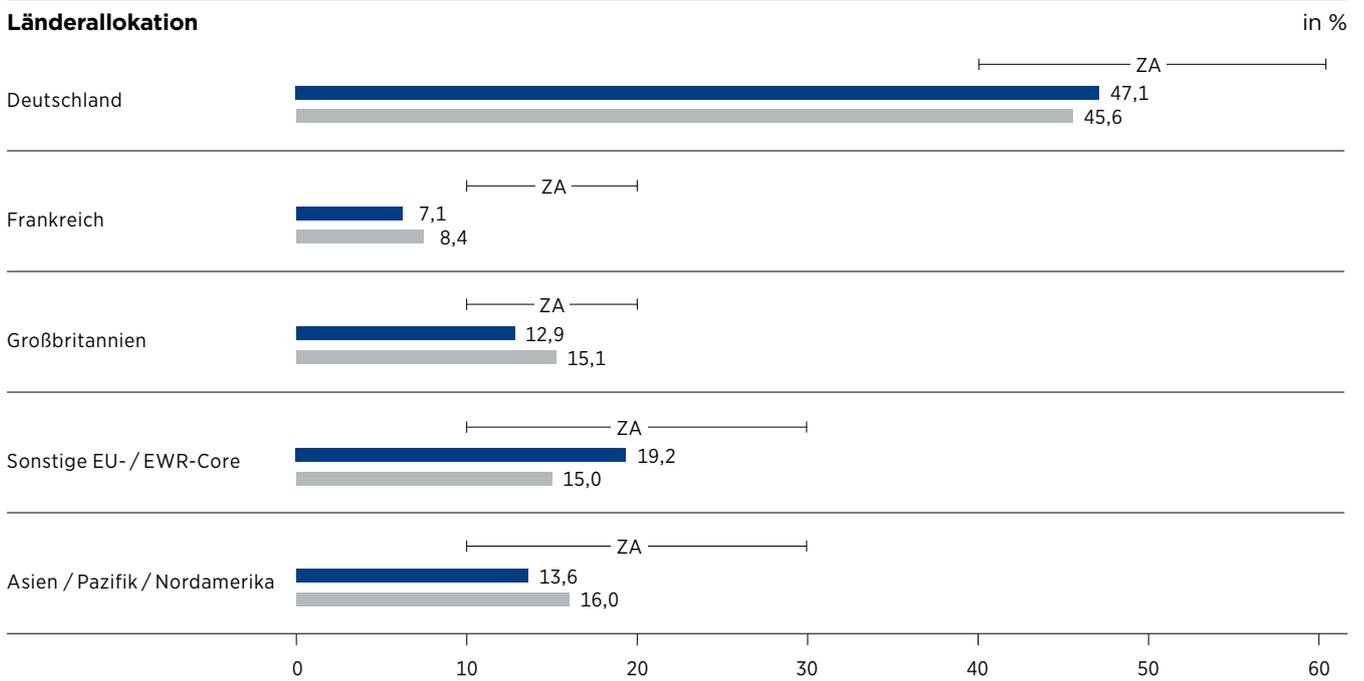
Finanzierungsmanagement

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

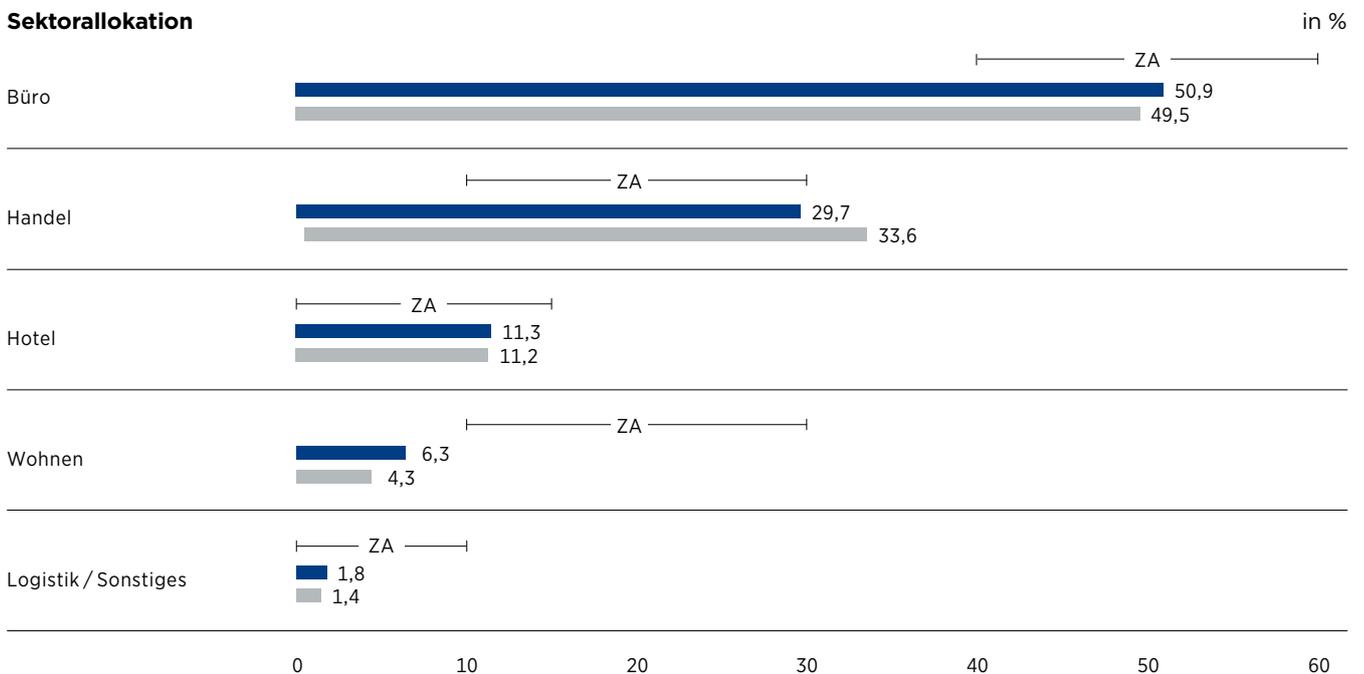


Anlagestrategie von *hausInvest* zum 31. März 2020

Länderallokation



Sektorallokation



■ Bestand nach Fertigstellung aller Bauvorhaben

■ Bestand ohne Bauvorhaben

— ZA Ziel-Anlagespektrum

Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2020.



Immobilienmärkte

Im vergangenen Jahr hat sich in allen Industriestaaten die Wirtschaft positiv entwickelt, in einigen europäischen Staaten war jedoch lediglich ein geringes Wachstum zu verzeichnen. Das Jahr 2020 steht spätestens seit März ganz im Zeichen der Corona-Pandemie. Mittlerweile sind die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Einschränkungen im öffentlichen Leben in allen Volkswirtschaften deutlich sichtbar, die finalen Folgen jedoch noch nicht abzusehen. Das diesjährige Wirtschaftswachstum dürfte daher in allen Ländern negativ ausfallen. Wie stark sich die ökonomische Situation verschlechtern wird, hängt insbesondere vom bisherigen und weiteren Verlauf der Pandemie ab sowie von der Effektivität der fiskal- und geldpolitischen Gegenmaßnahmen. Der Tiefpunkt der Krise scheint jedoch in vielen Regionen vorüber zu sein und das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben beginnt sich zu normalisieren.¹

Handelskonflikte und die daraus resultierende niedrigere Nachfrage vor allem nach Industriegütern prägten das Wachstum der **Eurozone** im vorigen Jahr. Insgesamt konnte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2019 um 1,2 Prozent zulegen, wobei der Dienstleistungssektor – gestützt durch die expansive Geldpolitik der EZB – eine Rezession verhindert hat.² Im ersten Quartal 2020 ist das BIP des Euroraums um 3,8 Prozent zurückgegangen,³ für das Gesamtjahr geht die EU von einem Minus von 7,7 Prozent und von einer stärkeren Rezession aus als während der Finanzkrise 2007 bis 2009. Die Länder der Eurozone sind unterschiedlich stark von der Krise betroffen.⁴ Nach einem schwachen Jahr 2020 wird für den Euroraum 2021 ein Rebound-Effekt mit einem Wirtschaftsplus von 6,3 Prozent prognostiziert. Die sinkende Zahl der Neuinfektionen in den meisten europäischen Ländern ist ein Zeichen für eine Eindämmung der Pandemie.⁵ In **Deutschland** ist die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2020 um 2,2 Prozent gegenüber dem Vorquartal gesunken. Während 2019 noch ein Wachstum von 0,6 Prozent vorlag, wird für 2020 eine Entwicklung von -5,5 Prozent vorhergesagt.⁶ Die schrittweisen Lockerungen der Corona-Maßnahmen wirken sich bereits positiv auf Wirtschaft und Gesellschaft aus.⁷ **Italien** war eines der ersten betroffenen Länder in Europa und hat zudem besonders viele Infizierte und Opfer zu beklagen. Für den wirtschaftlichen Aufschwung des Mittelmeerraums ist die Erholung des Tourismus bedeutend.⁸ Das Wirtschaftswachstum in **Frankreich** fiel mit 1,3 Prozent 2019 geringer aus als im Vorjahr, da Streiks gegen die Rentenreform die ökonomische Entwicklung beeinflussten. Für 2020 wird eine Verringerung des BIP um -8,4 Prozent prognostiziert sowie ein Staatsdefizit von 10 Prozent der Wirtschaftsleistung.⁹

Nachdem **Großbritannien** im Februar aus der EU ausgetreten ist, verhandeln beide Parteien über ein Freihandelsabkommen. Sofern der Übergangszeitraum nicht verlängert wird, muss bis Ende 2020 ein neuer Vertrag geschlossen werden. Andernfalls käme es zu einem ungeregelten Brexit. Die Folge wären gleiche Handelsbedingungen zwischen

dem Vereinigten Königreich und der EU wie mit WTO-Drittstaaten. Nach einem BIP-Wachstum von 1,4 Prozent im Vorjahr wird für Großbritannien, das ebenfalls stark von der Pandemie betroffen ist, ein Wirtschaftsrückgang von 8,3 Prozent erwartet.¹⁰

Aufgrund der Handelskonflikte mit China konnten die **USA** 2019 nicht ihre volle Wirtschaftskraft entfalten. Die entstandene Unsicherheit im Außenhandel hat dazu geführt, dass die US-amerikanischen Unternehmen ihre Investitionen weiter eingeschränkt haben. So ist die Zunahme des BIP, die mit 2,3 Prozent deutlich stärker ausfiel als in den meisten Industriestaaten, vor allem auf die Konsumkraft der US-Verbraucher zurückzuführen. Auch die Vereinigten Staaten sind schwer von der Corona-Pandemie betroffen. Das Land verzeichnet die meisten Corona-Infizierten weltweit und hat auch die meisten Todesopfer zu beklagen.¹¹

Das Wachstum in **China** hat sich 2019 abgeschwächt und liegt nach offiziellen Angaben bei 6,2 Prozent. Die Bestrebungen der chinesischen Regierung, die Unternehmensverschuldung zu senken, sowie die andauernden Handelskonflikte mit den USA wirken sich negativ auf die Wirtschaftsleistung aus. In dem Ausgangsland der Corona-Pandemie zeichnet sich nach einem schwachen ersten Quartal (-10 Prozent gegenüber dem Vorquartal) eine wirtschaftliche Erholung ab. Die Regierung hat die Corona-Maßnahmen gelockert und das wirtschaftliche Leben normalisiert sich wieder. Für das laufende Jahr verzichtet China auf die Formulierung eines Wachstumsziels.¹² Die Commerzbank prognostiziert ein Wachstum von 1 Prozent.¹³

Japan konnte im vergangenen Jahr seine Wirtschaftskraft leicht steigern (0,7 Prozent). Eine Änderung des Mehrwertsteuersystems hat das Wachstum gedämpft. Im vierten Quartal führte der damit einhergehende Konsumrückgang zu einem Minus von 1,8 Prozent.¹⁴ Für 2020 wird eine Verringerung des BIP um 3,5 Prozent prognostiziert.¹⁵ Die diesjährigen Olympischen Spiele hat Japan auf 2021 verschoben.¹⁶

Immobilienmärkte

Trotz der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage zeigt sich der Immobilienmarkt grundsätzlich stabil. Die Corona-Krise wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die verschiedenen Assetklassen aus.

Der **Hotelmarkt** hat sich 2019 gut entwickelt. In Europa stiegen die Hotelinvestitionen insgesamt um 13,9 Prozent, was ein weiteres Rekordjahr bedeutet.¹⁷ Die infolge der Corona-Pandemie weltweit eingeführten Reisebeschränkungen bedeuten jedoch starke Einschnitte für die Hotelbranche. Das globale Transaktionsvolumen für Hotels sank um 29 Prozent im ersten Quartal 2020 verglichen mit dem Vorjahresquartal.¹⁸



Büroimmobilien waren 2019 stark nachgefragt, der Büro-leerstand lag global betrachtet bei lediglich 10,7 Prozent.¹⁹ In Europa und den USA lag die mittlere Mietwachstumsrate bei 4²⁰ beziehungsweise 5,2 Prozent.²¹ Australien verzeichnete ein historisch hohes Transaktionsvolumen von 24,9 Milliarden US-Dollar.²² Während der Corona-Krise gehen die Analysten im Hinblick auf Büroimmobilien von einer V-förmigen Entwicklung – einem Einbruch gefolgt von einer raschen Erholung – aus.²³ In China und weiteren asiatischen Ländern zeichnet sich bereits eine Normalisierung des Büroalltags ab, viele Beschäftigte kehren dort wieder an ihre Arbeitsplätze zurück.²⁴ Eine schnelle Erholung des Büroimmobilienmarkts scheint möglich.

Die gute Kauflaune der Verbraucher wirkte sich 2019 positiv auf den Markt für **Einzelhandelsimmobilien** in Deutschland²⁵ und den USA²⁶ aus. Die COVID-19-Pandemie hat dem Einzelhandel allerdings hohe Umsatzeinbußen beschert,²⁷ und es ist mit der Insolvenz einiger Händler zu rechnen.²⁸ Viele Unternehmen werden für ihr Geschäftsmodell eine Omnichannel-Strategie entwickeln, um sich der neuen Nachfragesituation anzupassen.²⁹

Auf dem deutschen **Wohnungsmarkt** ging es 2019 weiter aufwärts. Das Transaktionsvolumen in Höhe von 19,5 Milliarden Euro erreichte den zweithöchsten Wert der vergangenen 15 Jahre.³⁰ Die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum spiegelte sich in steigenden Preisen für Miet- und Eigentumswohnungen wider: In den größten acht deutschen Städten stiegen die Mieten im Mittel um 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr.³¹ Eigentumswohnungen verteuerten sich in den Städten sogar im Schnitt um 10,2 Prozent. Selbst in der Corona-Krise erweist sich der Wohnungsmarkt als robust.³² Weder bei den Angebotsmieten noch bei angebotenen Eigentumswohnungen sind signifikante Preisschwankungen zu beobachten.

In **Berlin** wurden 2019 Gewerbeimmobilien im Wert von 15,8 Milliarden Euro gehandelt. In keiner anderen deutschen Stadt wurde diese Größenordnung zuvor erreicht, gegenüber 2018 entspricht dies einer Zuwachsrate von 46 Prozent. Die Spitzenmiete für Büroimmobilien stieg um 9 Prozent, die Durchschnittsmiete sogar um 22 Prozent.³³

Der **New Yorker** Büromarkt war 2019 geprägt von einer hohen Nachfrage der Tech-Unternehmen, die die Finanzbranche als größte Mietergruppe ablösten. Das Transaktionsvolumen lag mit 29 Milliarden US-Dollar fast im Zehn-Jahresdurchschnitt. Die Angebotsmieten entwickelten sich leicht positiv. Der Leerstand stieg gegenüber 2018 von 9,2 auf 11,1 Prozent.^{34, 35}

Trotz der in Japan eingeführten Steuerreform und dem gedämpften Konsumverhalten der Verbraucher bleiben die Mieten in **Tokio** auf konstant hohem Niveau und konnten im

vergangenen Jahr um 4,4 Prozent in der Assetklasse Büro und um 1,9 Prozent bei Einzelhandelsimmobilien zulegen. Der Büroflächenleerstand beträgt 0,6 Prozent.³⁶

Die politische Unsicherheit im Wahljahr konnte der positiven Entwicklung am Markt in **London** nichts anhaben. Das Mietwachstum bei den Spitzenmieten bewegte sich je nach Stadtteil im Schnitt zwischen 2,2 und mehr als 7 Prozent. Die Flächenverfügbarkeit erreichte mit 4,1 Prozent wieder das Niveau von 2016 – dem niedrigsten Wert seit dem Brexit-Referendum – und lag auch unter dem Zehn-Jahresdurchschnitt von 5,5 Prozent.³⁷

Sowohl für das Miet- als auch für das Investmentgeschäft war **Paris** 2019 ein attraktiver Standort. Die Spitzenmieten im Zentrum erreichten eine Rekordhöhe von 860 Euro pro Quadratmeter, was einer Steigerung von 6 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das Investitionsvolumen umfasste 26,9 Milliarden Euro im gesamten Jahr. Dieses bislang höchste Volumen kam vor allem durch insgesamt 71 Transaktionen in der Größenordnung von mehr als 100 Millionen Euro je Transaktion zustande.³⁸

Ausblick

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind in einigen Assetklassen deutlich spürbar, sie lassen aber bislang keine echte Trendwende am Immobilienmarkt erkennen. Nach unserer Einschätzung sind die langfristigen Trends am Immobilienmarkt nach wie vor intakt. Es gibt keine strukturelle Immobilienkrise. Deshalb dürften sich die Folgen für die Immobilienwirtschaft in Grenzen halten.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 16.



Erläuterungen der Fußnoten zu Immobilienmärkte

- ¹ Commerzbank Economic Briefing 2020-05-19.
- ² Commerzbank Researchbericht Januar 2020.
- ³ Eurostat Pressemitteilung 81/2020.
- ⁴ European Economic Forecast, Spring 2020.
- ⁵ Commerzbank Economic Briefing 2020-05-19.
- ⁶ Commerzbank Economic Briefing 2020-05-15.
- ⁷ Commerzbank Economic Briefing 2020-05-19.
- ⁸ Banca di Italia Economic Bulletin 2/2020 S. 33.
- ⁹ European Economic Forecast, Spring 2020, Euro Area Member States, France.
- ¹⁰ European Economic Forecast, Spring 2020.
- ¹¹ <https://www.tagesschau.de/ausland/corona-usa-133.html>.
- ¹² <https://www.tagesschau.de/ausland/china-volkskongress-167.html>.
- ¹³ Commerzbank Economic Market Monitor, Mai 2020.
- ¹⁴ <https://tradingeconomics.com/japan/gdp-growth>.
- ¹⁵ Commerzbank Economic Market Monitor, Mai 2020.
- ¹⁶ Zeit Online: Japan verschiebt Olympische Spiele um ein Jahr <https://www.zeit.de/sport/2020-03/japan-will-olympische-spiele-wegen-coronavirus-um-ein-jahr-verschieben>.
- ¹⁷ CBRE Market View Q4 2019.
- ¹⁸ JLL Global Market Perspective – Highlights 05/2020 S. 5.
- ¹⁹ JLL Global Market Perspective February 2020 S. 3.
- ²⁰ CBRE EMEA Real Estate Market Outlook 2020.
- ²¹ CBRE US Office Figures Q4 2019 S. 2.
- ²² Savills Australia Quarter Time National Office.
- ²³ CBRE Office Forecast: Q1 2020.
- ²⁴ JLL Research: Are we overestimating the impact of COVID-19 on Asia Pacific real estate? May 2020 S. 6.
- ²⁵ HAHN Report 2019/2020 S. 68.
- ²⁶ CBRE US Real Estate Market Outlook 2020 S. 24.
- ²⁷ JLL Einzelhandelsmarktüberblick 1. Quartal 2020 S. 2.
- ²⁸ BNPRE Europe COVID-19 Report S. 42.
- ²⁹ JLL COVID-19 Global Real Estate Implications Paper II S. 16.
- ³⁰ BNPPRE Wohn-Investmentmarkt Deutschland at a Glance Q4 2019.
- ³¹ JLL Wohnungsmarktüberblick Deutschland 2. Hj. 2019.
- ³² JLL COVID-19 Global Real Estate Implications Paper II S. 17.
- ³³ <https://www.jll.de/de/presse/berlins-bueromarkt-brummt-aber>.
- ³⁴ JLL New York Office Outlook Q4 2019.
- ³⁵ Savills Markets in Minutes Manhattan Q4 2019.
- ³⁶ JLL Asia Pacific Property Digest Q4 2019 S. 19.
- ³⁷ JLL Central London office market Report Q4 2019.
- ³⁸ JLL The Office Market in the Greater Paris Region Q4 2019.



Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 15,4 Milliarden Euro war zum 31. März 2020 auf 153 Fondsobjekte, über 17 Länder und 56 Städte verteilt. 85,6 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Neben dem stabilen europäischen Markt bilden auch die wirtschaftsstarken Regionen Asiens und der USA den Hauptanlagenschwerpunkt des Fonds.

52,2%*

der Immobilien sind jünger
als 15 Jahre

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

Modernes Portfolio

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

Diese junge Altersstruktur zahlt sich aus: So sind Instandhaltungskosten verhältnismäßig niedrig und die Chancen für die Vermietung, künftige Wertsteigerungen oder mögliche Verkäufe steigen. Aufgrund der hohen Qualität der Immobilien konnten wir auch in diesem Geschäftsjahr mit Erfolg zahlreiche Mietverträge neu abschließen oder frühzeitig verlängern. Auch Objekte älteren Baujahres halten wir weiterhin für unsere Mieter attraktiv und zeitgemäß, indem diese im Bedarfsfall revitalisiert und zukunftsfähig gemacht werden.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen¹

			Immobilien- verkehrswert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m ²
Deutschland		47,1%	7.680.474	99	1.449.674
Großbritannien		12,9%	2.096.584	6	350.695
USA		11,8%	1.924.988	10	249.802
Frankreich		7,1%	1.163.870	7	140.784
Italien		4,1%	666.590	5	147.693
Finnland		2,0%	319.400	3	49.859
Österreich		1,9%	313.397	5	79.533
Polen		1,9%	306.650	3	71.184
Tschechien		1,8%	296.050	3	91.036
Niederlande		1,6%	263.975	2	47.878
Luxemburg		1,5%	238.870	3	33.392
Belgien		1,3%	217.649	1	50.772
Portugal		1,3%	205.880	2	39.765
Japan		1,3%	204.000	1	16.830
Spanien		0,9%	152.250	1	39.807
Türkei		0,9%	147.350	1	62.019
Australien		0,6%	92.131	1	14.477
Gesamt		100,0%	16.290.108	153	2.935.200

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.
Stand: 31. März 2020.

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



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹

			Immobilien- verkehrswert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m ²
Bis 5 Jahre		10,1 %	1.407.225	15	196.161
5 – 10 Jahre		17,0 %	2.357.527	12	401.170
10 – 15 Jahre		25,1 %	3.483.173	32	543.134
15 – 20 Jahre		27,1 %	3.760.255	30	737.161
Über 20 Jahre		20,8 %	2.890.210	43	719.651
Gesamt		100,0 %	13.898.390	132	2.597.277

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Größenklassen der Fondsimmobilien (Verkehrswerte)¹



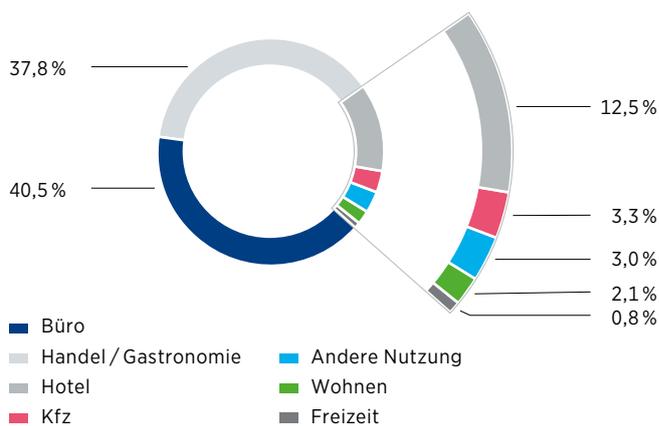
¹ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung an bedeutenden Wirtschaftsstandorten setzt *hausInvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten von hochwertigen und ertragsstarken Gewerbeimmobilien: Büroobjekte, Shopping-Center, Hotels und Wohnen. Die *hausInvest*-Immobilien beherbergen rund 3.497 Mieter aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst.

Per 31. März 2020 waren 40,5 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag um die 37,8 Prozent. Der Hotel-Anteil ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 13,2 auf 12,5 Prozent zurückgegangen.

Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.
Stand: 31. März 2020.



Immobilienaktivitäten

An- und Verkäufe

Aufgrund der starken Nachfrage etablierten sich die Immobilienpreise im Berichtszeitraum insgesamt auf hohem Niveau. Unser Transaktionsmanagement konzentrierte sich in diesem Umfeld vor allem auf außergewöhnliche Opportunitäten, bei denen Spitzenobjekte in wirtschaftsstarken Lagen zum Kauf standen. Ein zentraler Aspekt ist dabei die potenzielle Wertsteigerung – zum einen durch die Standortvorteile und zum anderen durch gezielte Erweiterungs- oder Repositionierungsmaßnahmen in den Objekten selbst. Dabei rückten zunehmend komplette Pakete in den Blickpunkt, die aus mehreren Immobilien von hoher Qualität bestehen und einen bestmöglichen Mix aller Nutzungsarten bieten.

Mit dem im September 2019 abgeschlossenen Kauf des **Millennium Portfolios** hat der Fonds insgesamt 26 Büro-, 14 Wohn- und neun Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von über 352.000 Quadratmetern in sieben deutschen Metropolen erworben. Die Häuser wurden in der Mehrheit nach 2000 errichtet oder modernisiert und befinden sich alle in zentralen Innenstadtlagen. Beispielhaft für die hohe Standortqualität sind unter anderem die Büro- und Einzelhandelsimmobilien **BallinA**, **63Grad** und **Neuer Wall 44** in Hamburg; diese drei Objekte umfassen zusammen etwa 14.800 Quadratmeter Nutzfläche. Eine Kombination aus Büro- und Einzelhandelsflächen bietet auch das in einer der wichtigsten Einkaufsstraßen Münchens gelegene Gebäude **Sendlinger Straße 4**, während die Fläche des **Palais am Jakobsberg**, ebenfalls in München, als reine Bürofläche genutzt wird. Das **P5** am Potsdamer Platz in Berlin verfügt auf 16 Stockwerken über 15.000 Quadratmeter hochwertige Büroflächen. Und in Frankfurt am Main bietet das **Westend III** in der Toplage Freiherr-vom-Stein-Straße mehr als 5.400 Quadratmeter exklusiven Wohnraum. Der Übergang aller Immobilien aus dem Millennium Portfolio erfolgte zwischen November 2019 und Februar 2020.

Auch beim Erwerb des Quartiers **Am Tucherpark** in München war die zentrale Lage ein ausschlaggebendes Kriterium. Die rund 148.000 Quadratmeter Bruttogeschosfläche verteilen sich auf Bürogebäude, ein 5-Sterne-Hilton-Hotel, ein Rechenzentrum sowie eine Sportanlage. Darüber hinaus bieten sich aussichtsreiche Möglichkeiten, das Areal weiterzuentwickeln.

Für das Portfolio aus zehn **Kaufhof**-Warenhäusern, an dem sich *hausinvest* zu einem attraktiven Preis eine 20-prozentige Beteiligung sichern konnte, sind umfangreiche Werterhaltungs- und Wertsteigerungsmaßnahmen geplant. Die Häuser mit etwa 65.900 Quadratmetern Grundstücks- und 371.600 Quadratmetern Mietfläche befinden sich in den Innenstadtlagen deutscher Großstädte.

Den über viele Jahre kontinuierlich gepflegten Marktzugang in den USA hat das Transaktionsmanagement genutzt, um eine weitere Core-Immobilie in Chicago zu erwerben. Das 2017 fertiggestellte und mit dem Nachhaltigkeitsstandard LEED in Gold zertifizierte **1330 West Fulton** liegt im Fulton-Randolph Market District und umfasst etwa 27.000 Quadratmeter Mietfläche. Es ist nahezu komplett an zehn Unternehmen vermietet. Hauptnutzer sind das für seine Staubsauger bekannte Technologieunternehmen Dyson und Glassdoor, eine Online-Plattform für Arbeitgeberbewertungen. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge beträgt etwa 9,2 Jahre. Allen Mietern stehen umfangreiche Services wie Dachterrasse, Lounge und Fitness-Center zur Verfügung. 2020 wird in der Immobilie ein exklusives Restaurant des 3-Sterne-Kochs Curtis Duffy eröffnen, was das Gebäude zusätzlich zu einem Anziehungspunkt in dem beliebten Szeneviertel machen wird.

Beim Verkauf von Objekten, die nicht mehr in vollem Umfang in die Fondsstrategie passen, ließen sich aufgrund der hohen Nachfrage attraktive Ergebnisse für unsere Anleger erzielen. Ein Musterbeispiel für die Wertsteigerung durch eine erfolgreiche Repositionierung ist das **Eurotheum** in Frankfurt am Main. Der Turm mit 21.150 Quadratmetern Büro- und Hotelfläche konnte im Anschluss an die technische Erneuerung und Neuausrichtung auf ein Mehrmieterkonzept voll vermietet werden. Nach dem erfolgreichen Verkauf im Dezember 2018 ging die Immobilie am 1. Juli 2019 an den neuen Besitzer über. In Berlin wurde das **Hotel de Rome** mit einem sehr guten Ergebnis veräußert, und im Londoner Stadtteil Southwark erzielten die beiden Hotels in der **Blackfriars Road 46–47** einen guten Verkaufserlös. Ebenfalls erfolgreich veräußert wurden das Fachmarktzentrum **Montijo Retail Park** unweit der portugiesischen Hauptstadt Lissabon und das Bürohaus **Robinson Road 71** in Singapur. In den Niederlanden konnte im Rahmen der Bestandsoptimierung die günstige Marktlage für den profitablen Verkauf eines Portfolios aus sechs Immobilien genutzt werden. Dazu zählen das **Courtyard Building** in Utrecht mit einer Gesamtnutzfläche von rund 35.800 Quadratmetern und der **Millennium Tower** in Amsterdam mit etwa 42.000 Quadratmetern Bürofläche. Alle Gebäude waren zuvor repositioniert und erfolgreich vermietet worden.



Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)		
Nr.		77	38	33
Objektname		Intercity Hotel Wiesbaden	Nymphenburger Höfe / NY Office	Karolinen Karree
PLZ / Ort		65189 Wiesbaden	80335 München	80333 München
Straße		Klingholzstraße 6 – 8	Nymphenburger Straße 4, 12	Karlstraße 10, 12, 14
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche		i.B. / H	B: 100	B: 100
Nutzfläche in m ²		7.916 ³	16.497	13.152
Investitionsart		direkt	direkt	direkt
Gesellschaft		-	-	-
Adresse der Gesellschaft		-	-	-
Beteiligungsquote		-	-	-
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €		33.550.000,00	189.200.000,00	183.850.000,00
Kaufpreis Immobilie in €		k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Kaufpreis Beteiligung in €		-	-	-
Anschaffungsnebenkosten in €		2.626.357,62	10.180.979,27	9.896.934,12
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises		k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren		10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten		2. August 2019	1. November 2019	1. November 2019
Datum Kaufvertrag		12. April 2018	27. September 2019	27. September 2019

Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)		
Nr.		12	3	48
Objektname		Gutleut		ADIDAS-Haus
PLZ / Ort		60329 Frankfurt am Main	10709 Berlin	10789 Berlin
Straße		Gutleutstraße 7	Hohenzollerndamm 44, Eisenzahlstraße 36, Bielefelderstraße 15	Tauentzienstraße 15, Marburger Straße 1
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche		B: 100	B: 90	E: 55; B: 40
Nutzfläche in m ²		6.583	11.655	8.296
Investitionsart		direkt	direkt	direkt
Gesellschaft		-	-	-
Adresse der Gesellschaft		-	-	-
Beteiligungsquote		-	-	-
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €		38.000.000,00	53.750.000,00	132.050.000,00
Kaufpreis Immobilie in €		k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Kaufpreis Beteiligung in €		-	-	-
Anschaffungsnebenkosten in €		3.090.210,15	4.379.498,33	10.466.233,44
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises		k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren		10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten		1. November 2019	1. November 2019	1. November 2019
Datum Kaufvertrag		27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurs USD / EUR 20.09.2019 = 1,1052.
Umrechnungskurs JPY / EUR 27.02.2020 = 120,4936

³ Fläche laut Planung.

⁴ Hinsichtlich Kaufpreis wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer / Käufer vereinbart.

⁵ Anschaffungsnebenkosten laut Planung.



	39	16	17	24	26	7
	Palais am Jakobsplatz		BallinA	Constantinhöfe		
	80331 München	20095 Hamburg	20095 Hamburg	50679 Köln	50667 Köln	40221 Düsseldorf
	Oberanger 31 - 36	Alstertor 21, Hermannstraße 2	Ballindamm, Hermannstraße 8	Constantinstraße, Ottoplatz 6	Unter Sachsen- hausen 29, 31, 33, Komödienstraße 44	Speditionstraße 15
	B: 100	B: 100	B: 85; E: 15	B: 85; W: 10	i.B. / B	B: 100
	5.079	4.478	5.414	19.428	5.469	6.879
	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	59.850.000,00	32.800.000,00	47.650.000,00	120.700.000,00	42.500.000,00	31.100.000,00
	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
	-	-	-	-	-	-
	3.284.573,96	2.126.692,77	3.084.386,29	10.321.685,50	3.452.809,39	2.641.248,23
	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
	10	10	10	10	10	10
	1. November 2019	1. November 2019	1. November 2019	1. November 2019	1. November 2019	1. November 2019
	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019

	20	5	57	64	54	43
	20354 Hamburg	40213 Düsseldorf	04109 Leipzig	90402 Nürnberg	35390 Gießen	80339 München
	Neuer Wall 44	Flingerstraße 28	Petersstraße 28	Breite Gasse 25, 27, Frauengasse 12	Seltersweg 83, 85, Südanlage 30	Theresienhöhe 30, August-Kühn- Straße 11, Hans-Fischer- Straße 10 - 12
	B: 70; E: 30	E: 85; W: 10	E: 60; B: 25	E: 60; W: 25	E: 100	B: 85
	2.675	2.756	6.090	3.934	4.103	15.386
	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	29.300.000,00	39.900.000,00	28.320.000,00	15.400.000,00	9.500.000,00	114.150.000,00
	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
	-	-	-	-	-	-
	1.904.359,32	3.397.856,63	1.574.756,25	869.265,17	771.972,86	6.169.296,36
	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
	10	10	10	10	10	10
	1. November 2019	1. November 2019	1. November 2019	1. November 2019	1. November 2019	30. November 2019
	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019



Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	Deutschland (€)		
Nr.	42	35	23
Objektname			
PLZ / Ort	80336 München	80804 München	20095 Hamburg
Straße	Sendlinger-Tor-Platz 7	Leopoldstraße 146, Johann-Fichte-Straße 2	Raboisen 38 - 40, Gertrudenstraße 10
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	B: 85	B: 70; W: 20	B: 100
Nutzfläche in m ²	4.126	3.710	5.737
Investitionsart	direkt	direkt	direkt
Gesellschaft	-	-	-
Adresse der Gesellschaft	-	-	-
Beteiligungsquote	-	-	-
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €	31.500.000,00	29.100.000,00	30.300.000,00
Kaufpreis Immobilie in €	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Kaufpreis Beteiligung in €	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten in €	1.764.748,34	1.647.681,00	1.977.517,68
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren	10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten	30. November 2019	30. November 2019	30. November 2019
Datum Kaufvertrag	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019

Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	Deutschland (€)		
Nr.	63	52	93
Objektname			
PLZ / Ort	80331 München	60313 Frankfurt am Main	82008 Unterhaching
Straße	Sendlinger Straße 4	Goethestraße 27	Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg- Straße 98, 100, 102
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	E: 75; B: 25	E: 60; B: 35	W: 100
Nutzfläche in m ²	1.988	1.667	5.277
Investitionsart	direkt	direkt	indirekt
Gesellschaft	-	-	CRI Unterhaching Lehenstraße Wert- grund GmbH & Co KG
Adresse der Gesellschaft	-	-	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Beteiligungsquote	-	-	100,00 %
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €	55.350.000,00	34.100.000,00	37.500.000,00
Kaufpreis Immobilie in €	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Kaufpreis Beteiligung in €	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten in €	3.028.529,55	2.742.991,07	2.132.356,97
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren	10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten	1. Februar 2020	1. Februar 2020	1. Februar 2020
Datum Kaufvertrag	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurs USD / EUR 20.09.2019 = 1,1052.
Umrechnungskurs JPY / EUR 27.02.2020 = 120,4936

³ Fläche laut Planung.

⁴ Hinsichtlich Kaufpreis wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer / Käufer vereinbart.

⁵ Anschaffungsnebenkosten laut Planung.



19	14	13	15	27	45
Ontano West					
20459 Hamburg	60325 Frankfurt am Main	60318 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	50676 Köln	70178 Stuttgart
Johannisbollwerk 16, Ditmar-Koel-Straße 25	Savignystraße 9 – 11, Erlenstraße 2 – 6	Oeder Weg 151	Schäfergasse 33	Vor den Siebenburgen 2, Paulstraße 3, 5, 7	Rotebühlplatz 29, Sophienstraße 14
B: 100	B: 90	B: 100	B: 90	B: 100	B: 85
4.792	6.107	5.718	2.227	9.824	6.712
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
22.100.000,00	43.800.000,00	26.800.000,00	9.900.000,00	41.100.000,00	38.300.000,00
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
-	-	-	-	-	-
1.445.746,66	3.511.216,02	2.621.767,09	807.579,01	3.529.374,16	2.717.807,79
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
10	10	10	10	10	10
30. November 2019	30. November 2019	30. November 2019	30. November 2019	30. November 2019	30. November 2019
27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019

21	4	37	78	83	22
63Grad Hamburg		P5 b⁵ / The Seven München			
20354 Hamburg	10785 Berlin	80469 München	14109 Berlin	60314 Frankfurt am Main	20097 Hamburg
Neuer Wall 63	Potsdamer Platz 5, Ebertstraße 4	Müllerstraße 3	Max-Liebermann-Allee 23 – 27, Am kleinen Anger 25	Oskar-von-Miller-Straße 48, Rosa-Marx-Weg 2, 4	Norderstraße 101
B: 55; E: 45	B: 90	B: 80; E: 15	W: 100	W: 100	B: 100
6.805	15.252	11.203	11.626	6.457	37.346
indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
CRI Berlin Hamburg München BTE GmbH & Co KG	CRI Berlin Hamburg München BTE GmbH & Co KG	CRI Berlin Hamburg München BTE GmbH & Co KG	CRI Berlin Wannseegärten Wertgrund GmbH & Co KG	CRI Frankfurt Oskar-von-Miller-Straße Wertgrund GmbH & Co KG	CRI Hamburg Norderstraße 101 GmbH & Co KG
Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden			
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
65.150.000,00	83.100.000,00	63.300.000,00	74.100.000,00	54.550.000,00	137.700.000,00
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
-	-	-	-	-	-
4.312.944,81	6.724.733,33	3.559.153,14	6.045.337,12	4.473.004,27	9.027.952,04
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
10	10	10	10	10	10
30. November 2019	1. November 2019	30. November 2019	30. November 2019	30. November 2019	1. November 2019
27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019



Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)		
Nr.		92	82	81
Objektname		Seven Houses		Westend III
PLZ/Ort	80997 München	60326 Frankfurt am Main	60323 Frankfurt am Main	
Straße	Korbinian-Beer-Straße 22, 24, 26, 28, 30	Mainzer Landstraße 395	Freiherr-vom-Stein-Straße 19 - 21, Eppsteiner Straße 54 - 56	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	W: 100	W: 100	W: 100	
Nutzfläche in m ²	6.505	10.870	5.480	
Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	
Gesellschaft	CRI München Korbinian-Beer-Straße Wertgrund GmbH & Co KG	CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG	CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG	
Adresse der Gesellschaft	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %	
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €	48.000.000,00	76.450.000,00	53.475.000,00	
Kaufpreis Immobilie in €	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	
Kaufpreis Beteiligung in €	-	-	-	
Anschaffungsnebenkosten in €	2.982.504,31	6.233.437,90	4.386.445,42	
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren	10	10	10	
Übergang Nutzen und Lasten	1. Februar 2020	30. November 2019	30. November 2019	
Datum Kaufvertrag	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	

Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)		
Nr.		79	61	8
Objektname		WestendWindows		
PLZ/Ort	10178 Berlin	80802 München	60322 Frankfurt am Main	
Straße	Monbijouplatz 8 - 10	Leopoldstraße 52	Bockenheimer Landstraße 33	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	W: 50; B: 35	E: 55; W: 45	B: 100	
Nutzfläche in m ²	7.625	1.515	9.043	
Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	
Gesellschaft	CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG	CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG	CRI Frankfurt Bockenheimer Land- strasse GmbH & Co KG	
Adresse der Gesellschaft	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %	
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €	54.600.000,00	16.700.000,00	121.400.000,00	
Kaufpreis Immobilie in €	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	
Kaufpreis Beteiligung in €	-	-	-	
Anschaffungsnebenkosten in €	4.516.880,03	1.047.432,70	9.792.790,05	
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren	10	10	10	
Übergang Nutzen und Lasten	30. November 2019	1. Februar 2020	1. November 2019	
Datum Kaufvertrag	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurs USD / EUR 20.09.2019 = 1,1052.
Umrechnungskurs JPY / EUR 27.02.2020 = 120,4936.

³ Fläche laut Planung.

⁴ Hinsichtlich Kaufpreis wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer / Käufer vereinbart.

⁵ Anschaffungsnebenkosten laut Planung.



89	90	86	88	87	91
20149 Hamburg	20099 Hamburg	20354 Hamburg	20099 Hamburg	20099 Hamburg	20099 Hamburg
Eppendorfer Landstraße 67, Kümmelstraße 1, Robert-Koch-Straße 40	Koppel 3, 5, 7, Alstertwiete 11, 13, 15	ABC-Straße 44 – 46, St. Anscharplatz	An der Alster 65, 67	Alstertwiete 5, 7, 9, 11, 13, 15	St. Georgskirchhof 22, 23, 24
W: 50; B: 30; E: 20	W: 100	W: 60; B: 35	W: 100	W: 95	W: 100
5.511	10.422	10.922	3.510	2.758	2.350
indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG	CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG	CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG	CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG	CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG	CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG
Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
37.700.000,00	64.400.000,00	59.400.000,00	22.600.000,00	12.100.000,00	12.200.000,00
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
-	-	-	-	-	-
2.767.063,86	4.720.052,12	4.328.395,02	1.674.961,51	900.481,60	991.703,82
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
10	10	10	10	10	10
30. November 2019	1. Februar 2020	1. Februar 2020	1. Februar 2020	1. Februar 2020	1. Februar 2020
27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019	27. September 2019

9	94	30	41	40	28
BOCK 39		VTW 1	VTW 2	VTW 3	Eisbach 3
60325 Frankfurt am Main	02991 Lauta Straße der Freundschaft	80538 München Am Tucherpark 1	80538 München Sederanger 5	80538 München Sederanger 4 + 6	80538 München Am Eisbach 3
B: 100	S: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
6.004	0	10.709	16.224	9.690	5.615
indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
CRI Frankfurt Bockenheimer Land- strasse GmbH & Co KG	CRI Lauta Straße der Freund- schaft GmbH & Co. KG	CRI Tucherpark VTW 1 und 2 GmbH & Co. KG	CRI Tucherpark VTW 1 und 2 GmbH & Co. KG	CRI Tucherpark VTW 3 GmbH & Co. KG	CRI Tucherpark Eisbach 3 GmbH & Co. KG
Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
75.450.000,00	5.000,00	100.050.000,00	136.450.000,00	67.200.000,00	42.400.000,00
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
-	-	-	-	-	-
6.114.299,94	13.129,88	4.268.734,43	5.821.777,25	3.174.936,92	1.919.975,41
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
10	10	10	10	10	10
1. November 2019	1. Februar 2020	15. Januar 2020	15. Januar 2020	15. Januar 2020	15. Januar 2020
27. September 2019	27. September 2019	2. Dezember 2019	2. Dezember 2019	2. Dezember 2019	2. Dezember 2019



Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)		
Nr.		31	32	29
Objektname		TZ	VTO N/S	Eisbach 4
PLZ / Ort		80538 München	80538 München	80538 München
Straße		Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 16 + 18	Am Eisbach 4
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche		B: 100	B: 100	B: 100
Nutzfläche in m ²		17.522	23.720	11.910
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt
Gesellschaft		CRI Tucherpark VTO N/S GmbH & Co. KG	CRI Tucherpark VTO N/S GmbH & Co. KG	CRI Tucherpark Eisbach 4 GmbH & Co. KG
Adresse der Gesellschaft		Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %	100,00 %
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €		138.850.000,00	193.050.000,00	102.350.000,00
Kaufpreis Immobilie in €		k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Kaufpreis Beteiligung in €		-	-	-
Anschaffungsnebenkosten in €		6.163.348,25	8.625.694,33	4.579.123,49
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises		k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren		10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten		15. Januar 2020	15. Januar 2020	15. Januar 2020
Datum Kaufvertrag		2. Dezember 2019	2. Dezember 2019	2. Dezember 2019

Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)		
Nr.		47	49	51
Objektname				
PLZ / Ort		10178 Berlin	53111 Bonn	40212 Düsseldorf
Straße		Alexanderplatz 9	Remigiusstraße 20 - 24	Königsallee 1 - 9
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche		E: 100	E: 100	E: 100
Nutzfläche in m ²		63.465	25.701	38.137
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt
Gesellschaft		Kaufhof Warenhaus am Alex GmbH	Kaufhof Bonn Münsterplatz GmbH	Kaufhof Düsseldorf Königsallee GmbH
Adresse der Gesellschaft		Leonhard-Tietz-Straße 1 50676 Köln	Leonhard-Tietz-Straße 1 50676 Köln	Leonhard-Tietz-Straße 1 50676 Köln
Beteiligungsquote		20,00 %	20,00 %	20,00 %
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €		91.150.000,00	26.090.000,00	46.080.000,00
Kaufpreis Immobilie in €		-	-	-
Kaufpreis Beteiligung in €		k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Anschaffungsnebenkosten in €		1.455.631,70	487.880,79	761.421,07
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises		k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren		10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten		18. Dezember 2019	6. Februar 2020	18. Dezember 2019
Datum Kaufvertrag		29. November 2019	29. November 2019	29. November 2019

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurs USD / EUR 20.09.2019 = 1,1052.
Umrechnungskurs JPY / EUR 27.02.2020 = 120,4936.

³ Fläche laut Planung.

⁴ Hinsichtlich Kaufpreis wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer / Käufer vereinbart.

⁵ Anschaffungsnebenkosten laut Planung.



96	99	95	76	98	97
Data Center	Grundstück Wald	Sportanlagen	Hilton Munich Park	Grundstück Tivolianlage	Grundstück Isar
80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München
Am Tucherpark 12 a	Tivolistraße	Am Eisbach 5	Am Tucherpark 7	Oettingen Straße, Theodorparkstraße	Ifflandstraße
S: 100	S: 100	S: 100	H: 100	S: 100	S: 100
7.209	0	0	21.752	0	0
indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
CRI Tucherpark DataCenter und Wald- grundstück Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG	CRI Tucherpark DataCenter und Wald- grundstück Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG	CRI Tucherpark Eisbach 5 GmbH & Co. KG	CRI Tucherpark Hotel GmbH & Co. KG	CRI Tucherpark Öttingenstraße GmbH & Co. KG	CRI Tucherpark Ifflandstraße GmbH & Co. KG
Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
75.700.000,00	1.500.000,00	18.600.000,00	179.000.000,00	13.700.000,00	1.100.000,00
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
-	-	-	-	-	-
2.653.363,69	52.576,56	1.720.014,36	9.100.912,12	992.338,23	527.573,82
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
10	10	10	10	10	10
15. Januar 2020	15. Januar 2020	15. Januar 2020	15. Januar 2020	15. Januar 2020	15. Januar 2020
2. Dezember 2019	2. Dezember 2019	2. Dezember 2019	2. Dezember 2019	2. Dezember 2019	2. Dezember 2019

50	53	55	56	58	62
40211 Düsseldorf	60313 Frankfurt am Main	30151 Hannover	50667 Köln	68161 Mannheim	80634 München
Am Wehrhahn 1	Zeil 116 - 126	Ernst-August-Platz 5	Hohe Straße 41 - 53	Am Paradeplatz	Pötschnerstraße 5
E: 100					
41.653	38.913	37.956	61.577	21.227	16.383
indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Kaufhof Düsseldorf- Wehrhahn GmbH	Kaufhof Frankfurt- Zeil GmbH	Kaufhof Hannover GmbH	Kaufhof Köln Hohe Straße GmbH	Kaufhof Mannheim GmbH	Kaufhof München Rotkreuzplatz GmbH
Leonhard-Tietz- Straße 1 50676 Köln					
20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
19.500.000,00	59.020.000,00	34.680.000,00	89.300.000,00	18.000.000,00	17.100.000,00
-	-	-	-	-	-
k.A. ⁴					
341.992,50	991.122,43	585.788,54	1.427.166,09	346.265,40	304.763,27
k.A. ⁴					
10	10	10	10	10	10
18. Dezember 2019					
29. November 2019					



Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)	
Nr.	68	80	
Objektname		Königshöfe Dresden	
PLZ/Ort	70173 Stuttgart	1097 Dresden	
Straße	Eberhardstraße 28	Theresienstraße, Wallgässchen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	E: 100	i.B. / W	
Nutzfläche in m ²	26.590	15.477 ³	
Investitionsart	indirekt	indirekt	
Gesellschaft	Kaufhof Stuttgart GmbH	CRI Wertgrund Wohnen GmbH & Co. KG	
Adresse der Gesellschaft	Leonhard-Tietz- Straße 1 50676 Köln	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	
Beteiligungsquote	20,00 %	100,00 %	
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €	10.840.000,00	68.900.000,00	
Kaufpreis Immobilie in €	-	k.A. ⁴	
Kaufpreis Beteiligung in €	k.A. ⁴	-	
Anschaffungsnebenkosten in €	208.406,81	4.318.639,63 ⁵	
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	k.A. ⁴	k.A. ⁴	
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren	10	10	
Übergang Nutzen und Lasten	6. Februar 2020	5. August 2019	
Datum Kaufvertrag	29. November 2019	26. Juni 2019	

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurs USD / EUR 20.09.2019 = 1,1052.
Umrechnungskurs JPY / EUR 27.02.2020 = 120,4936.

³ Fläche laut Planung.

⁴ Hinsichtlich Kaufpreis wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer / Käufer vereinbart.

⁵ Anschaffungsnebenkosten laut Planung.



USA ² (USD umgerechnet in €)	Japan ² (JPY umgerechnet in €)
145	142
1330 West Fulton	Onyado Nono Hotel
Chicago, IL 60607	6008146 Kyoto
1330 West Fulton Street	491 Zaimokucho, Shimogyo-ku
B: 85	H: 100
26.985	16.830
indirekt	indirekt
	CRI Onyado Nono Kyoto Hotel GmbH & Co. KG
CR US-Invest LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
100,00 %	100,00 %
155.356.496,56	202.614.495,71
k.A. ⁴	k.A. ⁴
-	-
2.797.299,13	7.254.927,46
k.A. ⁴	k.A. ⁴
10	10
23. September 2019	27. Februar 2020
13. September 2019	16. Dezember 2019



Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	Deutschland (€)		
Objektname	Eurotheum	Hotel de Rome	Burstah Ensemble
PLZ / Ort	60311 Frankfurt am Main	10117 Berlin	20457 Hamburg
Straße	Neue Mainzer Straße 66 – 68	Behrenstraße 37, Hedwigskirchgasse, Französische Straße	Trostbrücke 2
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	B: 80; H: 15	H: 100	i.B. / H
Nutzfläche in m ²	22.920	14.385	8.922 ³
Investitionsart	direkt	direkt	direkt
Gesellschaft	-	-	-
Adresse der Gesellschaft	-	-	-
Beteiligungsquote	-	-	-
Verkehrswert der Immobilie bei Verkauf in €	221.550.000,00	146.850.000,00	20.751.530,32 ⁵
Verkaufspreis Immobilie in €	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Verkaufspreis Beteiligung in €	-	-	-
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung in €	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Verkaufsnebenkosten in €	4.160.165,45	2.005.664,16	252.910,38
Übergang Nutzen und Lasten	1. Juli 2019	29. Februar 2020	30. Mai 2019
Datum Kaufvertrag	20. Dezember 2018	29. Oktober 2019	21. Dezember 2018

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	Österreich (€)	Niederlande (€)
Objektname	Optimum	Handelsplein
PLZ / Ort	1020 Wien	1181 ZA Amstelveen
Straße	Dresdner Straße 81 – 85, Traisengasse 1	Handelsweg 57
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Nutzfläche in m ²	17.023	14.073
Investitionsart	direkt	direkt
Gesellschaft	-	-
Adresse der Gesellschaft	-	-
Beteiligungsquote	-	-
Verkehrswert der Immobilie bei Verkauf in €	46.530.000,00	48.495.000,00
Verkaufspreis Immobilie in €	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Verkaufspreis Beteiligung in €	-	-
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung in €	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Verkaufsnebenkosten in €	687.486,24	981.422,72
Übergang Nutzen und Lasten	5. Juli 2019	27. November 2019
Datum Kaufvertrag	4. Juli 2019	20. November 2019

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurs GBP / EUR 05.08.2019 = 0,9194.
Umrechnungskurs SGD / EUR 28.08.2019 = 1,5416.

³ Fläche laut Planung.

⁴ Hinsichtlich Kaufpreis wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer / Käufer vereinbart.

⁵ Bei diesem Wert handelt es sich um fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten.



Burstah Ensemble	Burstah Ensemble	Burstah Ensemble	Hotel adagio access und ibis budget
20457 Hamburg	20457 Hamburg	20457 Hamburg	80809 München
Hahntrapp	Großer Burstah 3	Bohnenstraße	Am Oberwiesenfeld 20, 22
i.B. / W	i.B. / B, E	i.B. / B, E	H: 100
5.852 ³	10.413 ³	6.570 ³	9.715
direkt	direkt	direkt	direkt
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
15.043.865,13 ⁵	33.039.839,89 ⁵	18.291.750,97 ⁵	47.000.000,00
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
-	-	-	-
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
183.360,02	428.381,45	234.348,15	937.388,90
30. Mai 2019	30. Mai 2019	30. Mai 2019	25. Dezember 2019
21. Dezember 2018	21. Dezember 2018	21. Dezember 2018	4. Dezember 2019

Orion	Europaplein	Courtyard Building	Rijnzathe 16	Millenium Tower
2132 WT Hoofddorp	3526 KS Utrecht	3528 BD Utrecht	3454 PV Utrecht	1043 NX Amsterdam
Siriusdreef 30 - 72	Europalaan 40, Endrachtlaan 1 + 3	Orteliuslaan 1000	Rijnzathe 16	Radarweg 29
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
11.147	16.483	35.724	6.657	42.023
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
24.400.000,00	46.480.000,00	94.015.000,00	8.960.000,00	122.410.000,00
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
-	-	-	-	-
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
479.249,36	972.094,98	1.344.827,26	121.148,83	3.103.450,02
27. November 2019	27. November 2019	27. November 2019	27. November 2019	27. November 2019
20. November 2019	20. November 2019	20. November 2019	20. November 2019	20. November 2019



Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten	Italien (€)	
	Edison Business Centre, Geb. 1+2	Edison Business Centre, Geb. 3
Objektname		
PLZ/Ort	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni
Straße	Viale Tommaso Edison 110A/110B	Viale Tommaso Edison 110C
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Nutzfläche in m ²	25.803	12.889
Investitionsart	direkt	direkt
Gesellschaft	-	-
Adresse der Gesellschaft	-	-
Beteiligungsquote	-	-
Verkehrswert der Immobilie bei Verkauf in €	62.000.000,00	25.300.000,00
Verkaufspreis Immobilie in €	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Verkaufspreis Beteiligung in €	-	-
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung in €	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Verkaufsnebenkosten in €	690.850,00	284.150,00
Übergang Nutzen und Lasten	23. Oktober 2019	23. Oktober 2019
Datum Kaufvertrag	23. Oktober 2019	23. Oktober 2019

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurs GBP / EUR 05.08.2019 = 0,9194.
Umrechnungskurs SGD / EUR 29.08.2019 = 1,53815.

³ Fläche laut Planung.

⁴ Hinsichtlich Kaufpreis wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer / Käufer vereinbart.

⁵ Bei diesem Wert handelt es sich um fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten.



Großbritannien ² (GBP umgerechnet in €)	Portugal (€)	Singapur ² (SGD umgerechnet in €)	Frankreich (€)
Blackfriars Road	Montijo Retail Park	Robinson Road	Cap Sud
London SE1 8NZ	2870 - 100 Afonsoeiro- Montijo	68895 Singapur	92120 Montrouge
46 - 49 Blackfriars Road	Estrada do Pau Queimado	71 Robinson Road	162 Avenue de la Republique, 104 Avenue Marx Dormoy
H: 100	E: 100	B: 100	0
15.496	20.027	22.334	0
direkt	indirekt	indirekt	indirekt
-	CR-Montijo Retail Park S.A.	CR-71 Robinson Road Singapore Pte. Ltd.	Commerz Real Cap Sud SAS
-	Avenida 5 de Outubro, n.o 124, 7.o 1050 - 061 Lisboa	80 Robinson Road # 02 - 00 068898 Singapore	21 rue Balzac 75008 Paris
-	100,00 %	100,00 %	100,00 %
117.141.614,10	14.015.000,00	422.130.481,42	76.450.000,00
k.A. ⁴	k.A. ⁴	-	-
-	-	k.A. ⁴	k.A. ⁴
k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
1.482.760,50	769.430,00	8.319.734,75	1.620.500,00
5. August 2019	11. September 2019	29. August 2019	19. Dezember 2019
27. März 2019	11. September 2019	19. Juli 2019	24. Oktober 2019



Bauvorhaben

Gerade in den besten Lagen der Metropolen erfordern Bauvorhaben eine enge Abstimmung mit der Stadtentwicklung. Deshalb ist es hier besonders wichtig, frühzeitig in das Bau-

vorhaben einzusteigen, um Einfluss auf Nutzerkonzepte und Ausgestaltung nehmen zu können.

Im Frankfurter Westend steht der 140 Meter hohe Wohn- und Hotelurm **One Forty West** kurz vor der Fertigstellung.

Bauvorhaben im Überblick

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2019 / 2020	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ²	Fertigstellung
Im Berichtszeitraum fertiggestellte Liegenschaften im Bestand			
Finnland			
Helsinki, Workery EastWest	B	21.411	1. Quartal 2020
Japan			
Kyoto, Onyado Nono Hotel	H	16.830	1. Quartal 2020
Deutschland			
Frankfurt, the niu Coin	H	4.152	1. Quartal 2020
Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2019 / 2020	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
Im Bestand befindliche Liegenschaften / Mit Bauabsicht erworben			
Italien			
Segrate, Le Quattro Porte	i.B. / B	35.614	2. Quartal 2020
Deutschland*			
Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand			
Deutschland			
Frankfurt, ONE FORTY WEST Hotel ²	i.B. / H	23.799	3. Quartal 2020
Frankfurt, ONE FORTY WEST Wohnen ²	i.B. / W	8.744	3. Quartal 2020
Frankfurt, ONE FORTY WEST Wohnen ²	i.B. / W	7.647	3. Quartal 2020
Hamburg, Gerhof	i.B. / E, B	10.289	4. Quartal 2020
Wiesbaden, Intercity Hotel	i.B. / H	7.916	2. Quartal 2021
Frankfurt, OmniTurm ²	i.B. / B, W	54.288	2. Quartal 2020
Dresden, Königshöfe im Barockviertel	i.B. / W	15.477	2. Quartal 2022
Köln, Untersachsenhausen	i.B. / B, W	5.469	4. Quartal 2020
Niederlande			
Amsterdam, 2 Amsterdam ²	i.B. / B, H	35.855	2. Quartal 2021
Finnland			
Helsinki, Workery East Feskari	i.B. / B	14.382	1. Quartal 2020
Helsinki, Workery East Stoge	i.B. / B	14.066	1. Quartal 2020
Österreich			
Wien, DC Tower 2	i.B. / B, W	51.896	4. Quartal 2023
Wien, DC Tower 3	i.B. / S	8.700	1. Quartal 2023
Tschechische Republik			
Prag, Na Prikope	i.B. / B, E	14.990	3. Quartal 2022
Polen			
Warschau, J44	i.B. / B, E	33.283	4. Quartal 2020
Im Bau befindliche Liegenschaften / Schwebende Geschäfte			
Deutschland			
Frankfurt, Terra	i.B. / H	8.998	1. Quartal 2024
München, Nockherberg	i.B. / W	9.479	3. Quartal 2022
Darmstadt, Am Haardtring	i.B. / W	15.560	4. Quartal 2021
München, Diamaltpark	i.B. / W	10.684	2. Quartal 2021
Spanien			
Barcelona, BA97	i.B. / B	13.894	1. Quartal 2022
Barcelona, A160	i.B. / B	9.311	1. Quartal 2022

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.

* Die Portfolien Tucherpark (München) und Signa Kaufhof wurden auf langfristiger Sicht mit Bauabsicht erworben. Aktuell sind es Bestandsgebäude mit Entwicklungspotential.

Stand: 31. März 2020.



Der untere Teil ist an ein 4-Sterne-Plus Hotel der Marke Meliá mit Gastronomie und 430 Zimmern vermietet. Ab dem 24. Obergeschoss folgen 187 Miet- und Eigentumswohnungen mit Größen zwischen etwa 50 und 137 Quadratmetern, die ebenfalls auf große Nachfrage stoßen. Im **Terra-Hochhaus** in Frankfurt, dessen Fertigstellung für Anfang 2024 geplant ist, hat *hausInvest* rund 9.000 Quadratmeter Hotel- und Einzelhandelsfläche erworben. Der Hotelbereich ist bereits für 30 Jahre an die InterContinental Hotels Group vorvermietet, die dort ein Haus der Marke Kimpton im 5-Sterne-Segment eröffnen will. Es soll mindestens 150 Zimmer sowie 30 Stellplätze haben und neben der Rezeption zwei Bars, zwei Restaurants, einen Fitnessbereich und bis zu drei Meeting-Räume bieten. Der Kaufpreis ist bei der schlüsselfertigen Übergabe der Flächen fällig.

Zum Aufbau eines Wohnportfolios, das mittelfristig etwa 10 bis 20 Prozent des *hausInvest*-Volumens umfassen soll, arbeitet das Fondsmanagement seit April 2019 eng mit dem Wohnspezialisten Wertgrund Immobilien AG zusammen und hat seither bereits mehrere gemeinsame Bauprojekte in Angriff genommen. Der Grundstein für das Bauvorhaben **Am Haardtring** in Darmstadt wurde im September 2019 gelegt. Es umfasst acht Mehrfamilienhäuser mit 194 Wohnungen auf circa 15.600 Quadratmetern Wohnfläche, von denen 49 öffentlich gefördert sind, und soll voraussichtlich bis 2021 fertiggestellt sein. Im Juli 2019 wurden gemeinsam mit Wertgrund die **Dresdner Königshöfe** angekauft. Dieses Bauvorhaben in der Inneren Neustadt mit 191 Wohnungen ist ebenfalls im vierten Quartal 2019 gestartet und wird voraussichtlich 2022 fertiggestellt sein. In München wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch eine Mischung aus einkommensorientierter Förderung, Preisdämpfung und freier Finanzierung unterstützt. Noch vor Baubeginn wurden dort im Herbst 2019 acht Häuser am **Nockherberg** mit insgesamt 114 Wohnungen und 86 Tiefgaragenstellplätzen sowie zwei kleinere Gewerbeeinheiten erworben; die Fertigstellung ist für Mitte 2022 vorgesehen. Auch gemeinsam mit Wertgrund hat sich *hausInvest* mit dem **Diamaltpark**, ebenfalls in München, ein weiteres begehrtes Wohnquartier sichern können. Auf dem Gelände einer ehemaligen Nahrungsmittelfabrik wird bis Ende 2021 eine urbane Wohnanlage mit etwa 10.700 Quadratmetern Mietfläche für 146 Wohnungen entstehen.

Das **Onyado Nono Hotel** im japanischen Kyōto wurde unmittelbar nach seiner Fertigstellung am 1. Februar 2020 in den Fonds übernommen. Das im zentralen Stadtbezirk Shimogyō-ku gelegene Haus verfügt auf einer Pachtfläche von circa 16.800 Quadratmetern über 472 Zimmer und ist mit dem asiatischen Nachhaltigkeitszertifikat CASBEE zertifiziert. Es ist für mindestens 20 Jahre an einen Betreiberkonzern verpachtet, der seine Erfahrung von 84 Standorten in Japan mitbringt, was ideale Voraussetzungen für den Wiedereinstieg von *hausInvest* in den japanischen Markt schafft.

Als Wiedereinstieg in den spanischen Markt hat *hausInvest* vom Projektentwickler Conren Tramway zwei voraussichtlich 2022 bezugsreife Büroimmobilien mit 23.200 Quadratmetern Mietfläche im aufstrebenden Technologie-Quartier **22@ District** von Barcelona erworben.

Zur breiten Länderdiversifikation werden künftig auch zwei Bürohochhäuser im Komplex **Tripla Workery** in Helsinki, Finnland, beitragen. Beide wurden bereits im Baustadium angekauft und im 1. Quartal 2020 fertiggestellt. Die 17-stöckige **Workery West** umfasst 21.250 Quadratmeter Mietfläche. Die aus zwei 15-stöckigen Gebäuden bestehende **Workery East** verfügt über 28.250 Quadratmeter. Mit ihren sehr flexiblen Zuschnitten kommen die Flächen genau den Bedürfnissen des Marktes entgegen, sodass ein Großteil bereits vermietet ist, unter anderem an den Telekommunikationsanbieter Telia Finland, den Medienkonzern Otava-media und den Coworking-Anbieter Regus.

Die Bauarbeiten an den **DC Towers 2 und 3** in der Wiener Donau City haben im zweiten Quartal 2019 begonnen. Mit der Fertigstellung wird 2023 gerechnet.

Vermietungsmanagement

Möglichst langfristig laufende Mietverträge und eine ausgewogene Mieterstruktur sind die Basis für den stabilen und verlässlichen Chashflow im Fonds. Gleichzeitig lassen sich bei voll vermieteten Immobilien auch Verkaufsoportunitäten besser nutzen. Die dafür erforderliche hohe Attraktivität der Mietflächen hängt neben der Lage entscheidend von einer marktgerechten Positionierung, zukunftsorientierten Nutzungskonzepten und substanzziellen Zusatzservices für die Mieter ab.

95,1%

Vermietungsquote

Durch die kontinuierliche Arbeit an diesen Schlüsselfaktoren konnte die Vermietungsquote im Fonds gegenüber den beiden sehr erfolgreichen Vorjahren nochmals gesteigert werden und lag per 31. März 2020 bei **95,1 Prozent**.

Vermietungsaktivitäten

Wie stark auch jüngere Gebäude von einer Repositionierung profitieren können, zeigt die 2008 errichtete Büroimmobilie **Cap Sud** in Montrouge bei Paris. Im Rahmen eines Mehrmieter-Konzepts wurde sie in ein modernes Business-Center verwandelt. Im Laufe des Jahres 2019 konnten daraufhin die letzten 1.350 von insgesamt rund 12.400 Quadratmetern vermietet werden. Anschließend wurde die Immobilie im Zuge der Optimierung unseres Frankreich-Portfolios zu einem attraktiven Verkaufspreis veräußert.

Für die Büroimmobilie **The Edison Center** in Sesto San Giovanni bei Mailand konnte ein neuer Mietvertrag über 1.700 Quadratmeter mit RS Components, einem internationalen Anbieter für Industrie- und elektronische Produkte und Dienstleistungen, abgeschlossen werden. Darüber hinaus verlängerte der Bestandsmieter Trend Micro, ein globales Unternehmen für IT-Sicherheitslösungen, seinen Vertrag über 600 Quadratmeter um sechs Jahre. Beide Vermietungen schufen die Grundlage für den erfolgreichen Verkauf des Objekts im Oktober 2019.



Das 2008 errichtete, circa 18.000 Quadratmeter Bürofläche umfassende **Tulipan House** in Warschau wurde 2019 grundlegend modernisiert und auf ein Mehrmieter-Konzept positioniert. Das polnische Technologieunternehmen C&F hat seine Fläche von 1.300 auf 2.150 Quadratmeter erweitert und den bestehenden Mietvertrag um weitere fünf Jahre verlängert.

Im Bürohaus **Le Quattro Porte** in Segrate bei Mailand hat der bestehende Hauptmieter IBM einen neuen Vertrag über 24.300 Quadratmeter mit einer Laufzeit von neun Jahren und einer Option über sechs weitere Jahre abgeschlossen. Zudem hat der Kantinenbetreiber Sodexo eine Restaurantfläche von knapp 3.000 Quadratmetern für neun Jahre angemietet. Um die Attraktivität des 2004 errichteten Gebäudeensembles weiter zu steigern, wird es modernisiert und auf ein Mehrmieter-Konzept repositioniert. Dabei arbeiten wir mit dem italienischen Büroflächen-Anbieter Copernico zusammen, um zielgerichtet Mieter anzusprechen, die den Komplex beleben und von Synergieeffekten mit IBM profitieren.

In Deutschland ist der 45-geschossige **Omniturm** in Frankfurt am Main auf dem Weg zur Vollvermietung. Die 54.000 Quadratmeter Büro-, Wohn-, Restaurant- und Eventflächen sind zum größten Teil bereits langfristig vergeben. So hat unter anderem die deutsch-schwedische Private-Equity Gesellschaft Triton Partners etwa 5.100 Quadratmeter angemietet. Die europäische Tochter des US-Finanzdienstleisters Baird hat ihre rund 1.300 Quadratmeter im Dezember 2019 bezogen. Die Fertigstellung der oberen Stockwerke wird für Mitte 2020 erwartet.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufzeiten länger als



Stand: 31. März 2020.

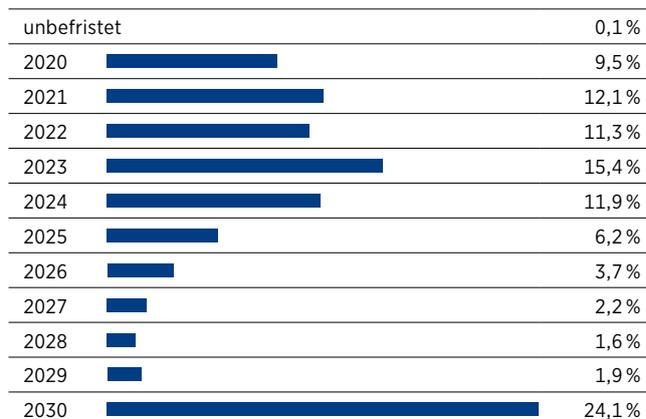
Im Büro- und Geschäftshaus in der **Börsenstraße 2-4** in Frankfurt am Main wurden etwa 1.000 Quadratmeter neu an Knotel vermietet. Die Kunden des weltweit agierenden Anbieters von flexiblen Büroflächen sind vor allem größere, etablierte Unternehmen. So wird diese Mietfläche seit Dezember 2019 von einem global tätigen Cloud-Provider genutzt.

Der Mietvertrag mit der Humboldt Universität über etwa 420 Quadratmeter Bürofläche in der **Dorotheenstraße** in Berlin konnte bei einer deutlichen Mietsteigerung um weitere fünf Jahre bis April 2025 verlängert werden. Die mehr als 4.800 Quadratmeter Büro- und Handelsflächen sind somit weiterhin voll vermietet.

Mietstruktur

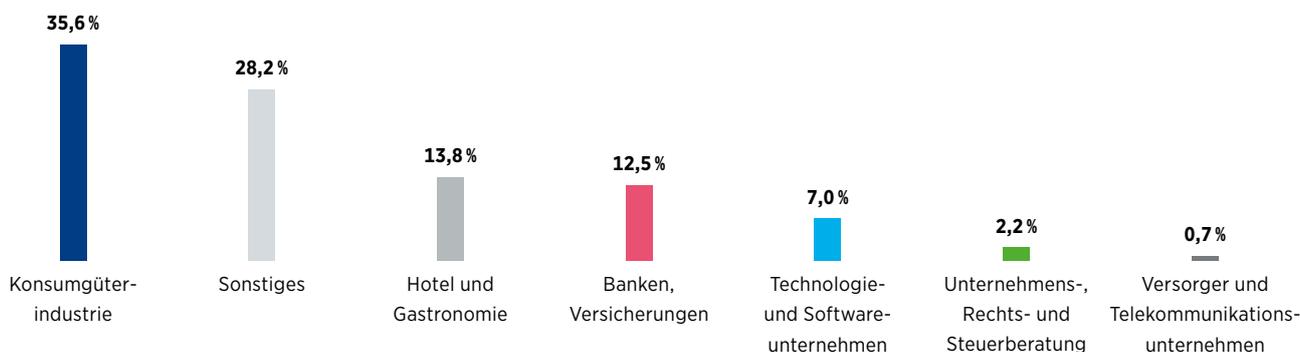
Per 31. März 2020 weist *hausinvest* weiterhin eine relativ gleichmäßige Verteilung der Mietvertrags-Restlaufzeiten auf. Zum Stichtag liefen 67,1 Prozent der Mietverträge länger als drei Jahre und 39,8 Prozent länger als fünf Jahre. 24,1 Prozent der Verträge laufen frühestens im Jahr 2029 aus. Neben der traditionell sehr ausgewogenen Branchenverteilung sorgen zukünftig auch die verstärkten Investments in Wohnimmobilien dafür, dass der Fonds breit und damit stabil aufgestellt bleibt.

Auslauf der Mietverträge



Stand: 31. März 2020.

Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis der Mieterträge. Stand: 31. März 2020.



Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2019 / 2020¹

in %

Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	D	GB	NL	F	A	P	I	E	LU
I. Immobilien									
Bruttoertrag	3,5	5,6	5,8	5,3	5,6	7,7	6,1	7,6	6,3
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8	-1,4	-2,4	-1,5	-2,0	-4,0	-2,2	-1,3	-1,1
Nettoertrag	2,7	4,2	3,4	3,8	3,6	3,6	3,9	6,3	5,2
Wertänderung ²	3,1	-3,3	8,8	3,6	20,1	1,2	0,2	0,7	3,0
Immobilienergebnis	5,8	0,9	12,2	7,4	23,7	4,8	4,1	7,0	8,3
Ertragsteuern	-0,2	-0,9	0,0	-0,6	0,0	-0,9	-0,1	-1,4	-0,7
latente Steuern	-0,3	0,0	0,0	-0,6	0,0	-0,2	-1,8	-0,3	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,3	0,0	12,1	6,2	23,7	3,8	2,2	5,4	7,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,7	0,0	14,0	6,2	23,7	3,8	2,4	5,4	7,6
Währungsänderung	0,0	-1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	5,7	-1,4	14,0	6,2	23,7	3,8	2,4	5,4	7,6
II. Liquidität³									
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten									
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ⁴									
Immobilien	4.597	2.212	349	1.177	145	208	673	137	235
Kreditvolumen	363	0	57	0	0	0	85	0	0
Liquidität									
Fondsvolumen									

Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	FI	TR	J	SGP	PL	CZ	USA	AUS	B	Gesamt
I. Immobilien										
Bruttoertrag	0,4	16,4	1,6	4,9	3,0	6,0	4,2	7,6	6,4	4,7
Bewirtschaftungsaufwand	0,0	-5,9	-0,9	-2,1	-1,7	-0,7	-0,5	-1,7	-1,5	-1,2
Nettoertrag	0,4	10,5	0,8	2,8	1,3	5,3	3,7	6,0	4,9	3,5
Wertänderung ²	0,0	-9,5	0,0	-0,7	-2,4	0,8	-0,9	3,0	11,2	1,4
Immobilienergebnis	0,4	1,0	0,8	2,1	-1,1	6,1	2,7	9,0	16,1	4,9
Ertragsteuern	0,0	-4,2	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0	-0,5	-0,7	-0,4
latente Steuern	0,0	1,4	0,0	-0,2	-0,4	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	-0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	0,4	-1,8	0,8	1,9	-1,6	5,7	2,6	8,4	15,2	4,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand	0,4	-1,8	1,9	1,9	-2,8	5,7	2,8	14,0	15,2	4,5
Währungsänderung	0,0	-0,1	-1,5	-0,9	0,0	0,0	-2,6	-2,9	0,0	-0,6
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	0,4	-1,9	0,4	1,0	-2,8	5,7	0,2	11,2	15,2	3,9
II. Liquidität³										
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten										
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)										
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ⁴										
Immobilien	202	126	32	163	191	239	1.917	101	214	12.916
Kreditvolumen	0	0	18	0	31	0	525	55	0	1.135
Liquidität										3.214
Fondsvolumen										14.996

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Inkl. Verkaufsgewinne / -verluste.

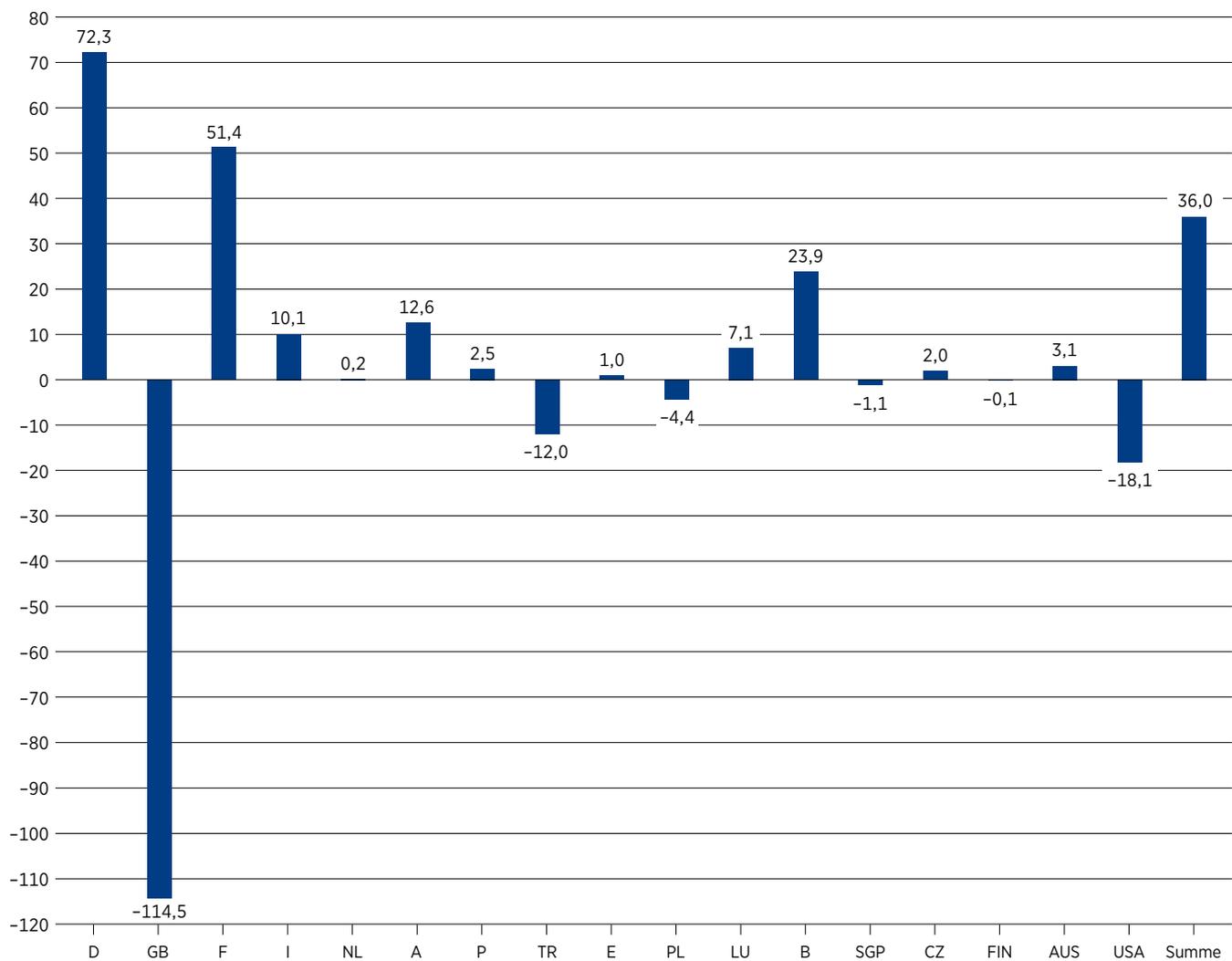
³ Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

⁴ Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2019 – 31. März 2020) berechnet.



Wertänderungen im Berichtszeitraum (je Land)

in Mio. €



Stand: 31. März 2020.

Die detaillierte Zusammensetzung der Werte ist auf Seite 143 dargestellt.



Liquiditätsmanagement

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

Strategie

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

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

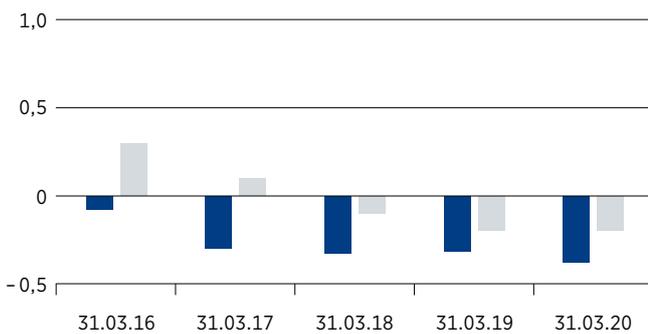
Zusammensetzung der Fondsliquidität

	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	0,00	0,00
Termingeld	1.503,35	9,34
Laufende Konten	584,78	3,64
Ausschüttungskonten	0,55	0,00
Fondsliquidität	2.088,68	12,98
Liquidität in Beteiligungs-Gesellschaften	411,84	2,56
Bruttoliquidität	2.500,52	15,54
Fondsvermögen	16.095,91	

Stand: 31. März 2020.

Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote des *hausInvest* 15,54 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Vergleich Liquiditätsverzinsung *hausInvest* mit 3-Monats-EURIBOR Index¹ (31. März 2016 – 31. März 2020)

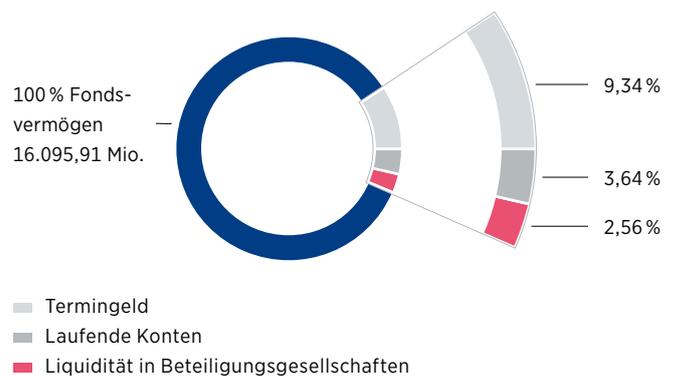


- 3-Monats-EURIBOR (Mittelwert)
- Liquiditätsverzinsung *hausInvest*

Quelle: Bloomberg, Commerz Real.

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

Übersicht Liquiditätsanlagen



Stand: 31. März 2020.



Währungsmanagement

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

Strategie

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

Fremdwährungspositionen werden zum Großteil durch den Einsatz von Devisentermingeschäften abgesichert. Dabei wird hier das Kontrahentenausfallrisiko durch die Auswahl

mehrerer Vertragspartner, deren Bonität regelmäßig geprüft wird, verringert. Zudem werden teilweise Absicherungen durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungen in der jeweiligen Landeswährung vorgenommen. Somit wirken sich Wechselkursveränderungen aufgrund der Absicherung nur geringfügig aus. Die offenen Fremdwährungspositionen werden fortlaufend überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 3.944,70 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,73 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 0,27 Prozent des Fondsvermögens.

99,73%

gesicherte Fremdwährungspositionen
per 31. März 2020

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

Land	Währung	Nettovermögen		Ungesicherte Position		
		in Mio.	Devisentermingeschäfte in Mio.	in Mio.	in Mio. €	in % des Fondsvermögens
Australien	AUD	87	74	13	7	0,05 %
Kanada	CAD	0	0	0	0	0,00 %
Tschechien	CZK	388	0	388	14	0,09 %
Großbritannien	GBP	1.848	1.843	5	5	0,03 %
Japan	JPY	12.107	11.700	407	3	0,02 %
Polen	PLN	3	0	3	1	0,00 %
Schweden	SEK	28	0	28	3	0,02 %
Singapur	SGD	1	0	1	1	0,00 %
Türkei	TRY	6	0	6	1	0,01 %
USA	USD	1.609	1.599	9	9	0,05 %

Stand: 31. März 2020.

Während des Berichtszeitraumes mit der Commerzbank AG abgeschlossene Währungssicherungsgeschäfte in €

Devisenterminkontrakte	Gesamtvolumen (Verkauf gegen €)	Anzahl Geschäfte (Verkauf gegen €)	Gesamtvolumen (Kauf gegen €)	Anzahl Geschäfte (Kauf gegen €)
AUD	148.400.000,00	5	0,00	0
GBP	835.000.000,00	31	31.000.000,00	1
JPY	4.900.000.000,00	3	1.700.000.000,00	1
SGD	74.700.000,00	4	0,00	0
USD	4.060.300.000,00	91	61.000.000,00	2

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 29,16 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.



Finanzierungsmanagement

14,56%

Fremdfinanzierungsquote
per 31. März 2020

Bei einem Gesamtkreditvolumen von 2.243,83 Millionen Euro, verteilt auf insgesamt 25 Kredite, weist *hausInvest* zum

Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 14,56 Prozent – bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilen – auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Bankkredite beträgt 931,94 Millionen Euro. Für diese Kredite an Beteiligungen haftet *hausInvest* in Höhe von 692,03 Millionen Euro aufgrund von Kreditaufträgen gemäß § 778 BGB. 70 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 30 Prozent in Fremdwährung.

Übersicht Kredite – Kreditvolumen nach Ländern

	Kreditvolumen in T €	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilen in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
Deutschland	1.409.910	19,6	0,6
USA	502.254	25,1	2,3
Japan	120.325	60,0	0,4
Italien	85.000	12,8	0,8
Australien	49.347	53,6	1,6
Niederlande	45.756	21,0	2,4
Polen	31.242	15,9	4,3
Gesamt	2.243.834	14,6	1,1

Stand: 31. März 2020.

Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	Unter 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 5 Jahre	5 – 10 Jahre	Über 10 Jahre
Deutschland	44,6	-	10,7	3,1	4,4
USA	22,4	-	-	-	-
Japan	-	5,4	-	-	-
Italien	3,8	-	-	-	-
Australien	2,2	-	-	-	-
Niederlande	1,1	-	0,9	-	-
Polen	1,4	-	-	-	-
Gesamt	75,5	5,4	11,6	3,1	4,4



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 des Sondervermögens sowie deren Steuerung und Überwachung

Im Folgenden werden alle wesentlichen Risiken des Sondervermögens erläutert und auf die dabei angewandten Methoden und Verfahren zu deren Überwachung, Bewertung und Steuerung wird eingegangen. Da Nachhaltigkeitsrisiken nicht als eigenständige Risikoart zu verstehen sind, wird durch die aktive Beteiligung an Konsultationen zukünftiger regulatorischer Vorgaben die Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in das bestehende AIF-Risikomanagementsystem sichergestellt.

Adressenausfallrisiko

Für die Anteilseigner des Publikums-AIF können Ausfälle von Vertragspartnern (Mieterausfall, Kontraktpartner bei Geldmarkt- und Derivategeschäften, Projektentwickler) teilweise erhebliche Abschlüsse bezüglich der Anteilpreise bedeuten. Wechselwirkungen mit Reputations- und Geschäftsrisiko sind unter gewissen Umständen vorhanden. Das Mieterausfallrisiko wird mit den üblichen Methoden (Kautionsleistungen, Mietbürgschaften et cetera) gesteuert, wohingegen eine gezielte Streuung auf mehrere Partner bei Geldmarkt- und Devisengeschäften sowie Projektentwicklungen das Risiko diversifiziert. Jedoch zeigt die COVID-19-Pandemie, dass beim Mieterausfallrisiko die üblichen Methoden nicht zielführend eingesetzt werden können, sondern mit zeitlich begrenzten Mietstundungsvereinbarungen ergänzt werden müssen. Durch das proaktive Mietermanagement wurden bis zur Aufstellung des Jahresberichtes bisher nur geringe Mieterausfälle verzeichnet.

Marktpreisrisiko

Zinsänderungsrisiko

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

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



Die Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt durch das Produktmanagement, welches das Zinsänderungsrisiko ebenfalls qualitativ im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung 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 der DerivateV verwendet. Mit diesem können alle verwendeten Derivate adäquat gemessen und über sie Bericht erstattet werden.

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

Kursänderungsrisiko (Wertpapiere, Aktien, Derivate etc.)

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

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

Objektwertänderungsrisiko

Originäres Objektwertrisiko

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

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

Operationelles Risiko

Die Commerz Real und die Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) sind bezüglich des OpRisk-Managements in den Commerzbank-Konzern eingebunden. Hier erfolgt eine zentrale Sammlung von Schadensfällen, die Anreicherung mit externen Schadensdaten sowie die Zuweisung von entsprechendem Risikokapital und -budget. Innerhalb der Commerz Real wird das OpRisk im Wesentlichen durch Szenarioanalysen, quartalsweise Beurteilungen, Key Risk Indicators (KRI) und Business Environment Analyses (BEA) qualitativ bewertet und Gegenmaßnahmen zur Risikosteuerung werden initiiert. Bei Leistungen, welche die Kapitalverwaltungsgesellschaft (auch konzernintern) ausgelagert hat, werden die entsprechenden Dienstleister im Rahmen des Outsourcing- controllings 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 beziehungsweise Änderungen der Kunden in Bezug auf einen Anteilserwerb massive Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der KVG als auch auf die Attraktivität der Fonds aus Sicht der bestehenden Investoren haben.

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

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



Liquiditätsrisiko / Finanzierungsrisiko

Liquiditätsrisiko im engeren Sinne

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

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

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

Mit Einführung des KAGB per 22. Juli 2013 wurde eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten eingeführt. Dies ermöglicht der KVG eine adäquate Liquiditätsplanung der 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 Asset Financing & Group Treasury qualitativ im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung gemessen und gesteuert, die hier in Abstimmung mit dem Produktmanagement agiert.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	in Mio. €			
	Stand 31.03.2020	Stand 31.03.2019	Stand 31.03.2018	Stand 31.03.2017
Fondsvermögen	16.096	14.533	13.197	12.261
Wert je Anteil (Rücknahmepreis je Anteil) in €	42,31	41,81	41,28	41,71



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

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

Die wesentlichen realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilientransaktionen betreffen Verkäufe von Immobilien in Deutschland, Großbritannien und den Niederlanden. Die im Berichtszeitraum getätigten Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden auf Seite 19 - 33 dargestellt.

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

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

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
AUD	186.900.000,00	115.789.158,25	3.534.968,44	27.677,35	3.507.291,09
GBP	1.634.000.000,00	1.880.037.067,59	59.897.165,33	-21.227.709,86	81.124.875,19
JPY	5.700.000.000,00	47.901.871,14	728.733,50	0,00	728.733,50
SEK	550.000.000,00	51.262.908,49	54.387,39	0,00	54.387,39
SGD	883.200.000,00	576.726.196,20	3.260.381,51	-181.843,94	3.442.225,45
USD	3.140.800.000,00	2.834.879.517,24	15.875.808,80	0,00	15.875.808,80
		83.351.444,97	-21.381.876,45		104.733.321,42

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
GBP	250.000.000,00	279.466.612,33	10.817.313,21	0,00	10.817.313,21
JPY	1.700.000.000,00	13.850.754,05	4.571,90	0,00	4.571,90
		10.821.885,11	0,00		10.821.885,11

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
AUD	208.000.000,00	127.714.205,44	-922.922,37	-156.753,80	-766.168,57
GBP	3.382.000.000,00	3.773.290.206,74	-156.433.917,07	-61.209.014,90	-95.224.902,17
JPY	8.200.000.000,00	67.655.917,02	-834.791,10	29.204,55	-863.995,65
SEK	550.000.000,00	51.233.416,56	-321.430,77	0,00	-321.430,77
SGD	1.597.000.000,00	1.031.337.525,05	-14.602.633,77	-7.165.399,23	-7.437.234,54
USD	6.813.900.000,00	6.064.163.461,44	-97.660.049,60	-5.950.494,41	-91.709.555,19
		-270.775.744,68	-74.452.457,79		-196.323.286,89

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
GBP	19.000.000,00	22.257.651,89	-85.459,42	6.244,91	-91.704,33
USD	47.000.000,00	42.692.412,43	-317.620,92	0,00	-317.620,92
		-403.080,34	6.244,91		-409.325,25



Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. April 2018 bis 31. März 2020

in €

I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		14.532.695.608,74
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-141.616.965,11
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹	-139.024.932,87	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²	-2.592.032,24	
2. Mittelzufluss / -abfluss (netto) ³		1.385.315.936,45
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	1.716.255.930,83	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	-330.939.994,38	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-30.962.037,34
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴		-2.208.615,02
a) bei Immobilien	-6.654.416,46	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4.445.801,44	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵		352.688.207,92
davon nicht realisierte Gewinne des Geschäftsjahres	283.321.276,45	
davon nicht realisierte Verluste des Geschäftsjahres	-323.566.295,25	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		16.095.912.135,64

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Fußnoten zur Entwicklung des Sondervermögens

Zu 1 Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag der Endausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der Verwendungsrechnung die Endausschüttung).

Zu 2 Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilsaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilskäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihre Anteile zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilsrückgabe nicht als Mittelabfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.

Zu 3 Die **Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Ausgaben** und die **Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis des Tages, multipliziert mit der Anzahl der zu diesem Datum ausgegebenen beziehungsweise zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge / Aufwendungen pro Anteil, die als Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich bezeichnet werden, enthalten.

Zu 4 Unter der **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien beziehungsweise Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Des Weiteren werden in dieser Position die Beträge aus der Umbuchung der kumulierten Anschaffungsnebenkosten der im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen vom Kapital in das realisierte Ergebnis ausgewiesen.

Zu 5 Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** sowie die nicht realisierten Gewinne und die nicht realisierten Verluste des Geschäftsjahres sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.



Vermögensübersicht zum 31. März 2020

in €

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien	7.931.846.507,58	49,28	1.816.307.195,01
1. Geschäftsgrundstücke	7.561.277.195,01	46,98	1.816.307.195,01
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	370.569.312,57	2,30	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	3.259.130.188,18	20,25	699.084.501,89
1. Mehrheitsbeteiligungen	3.035.302.668,62	18,86	699.084.501,89
2. Minderheitsbeteiligungen	223.827.519,56	1,39	0,00
III. Liquiditätsanlagen	2.088.675.211,05	12,98	37.007.171,04
1. Bankguthaben	2.088.675.211,05	12,98	37.007.171,04
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	5.105.151.158,87	31,72	1.392.304.662,02
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	240.684.022,20	1,50	120.645.938,63
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	4.229.097.653,73	26,27	1.168.487.758,73
3. Zinsansprüche	19.094.918,39	0,12	123.340,99
4. Anschaffungsnebenkosten	257.915.385,25	1,60	38.919.367,16
a) bei Immobilien	181.376.598,74	1,13	13.880.099,20
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	76.538.786,51	0,48	25.039.267,96
5. Andere	358.359.179,30	2,23	64.128.256,51
Summe Vermögensgegenstände	18.384.803.065,68	114,22	3.944.703.529,96
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten	1.799.609.701,75	11,18	147.328.362,35
1. aus Krediten	1.311.897.806,54	8,15	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	117.879.811,53	0,73	865.005,15
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	231.519.047,92	1,44	128.214.704,41
4. aus anderen Gründen	138.313.035,76	0,86	18.248.652,79
II. Rückstellungen	489.281.228,29	3,04	131.559.624,43
Summe Schulden	2.288.890.930,04	14,22	278.887.986,78
C. Fondsvermögen	16.095.912.135,64	100,00	3.665.815.543,18

Stand: 31. März 2020.

Umlaufende Anteile (Stück) 380.399.182,278
Anteilwert (EUR) 42,31

Devisenkurse per 30. März 2020 in Euro

Amerikanischer Dollar (USD) 1 EUR = 1,10795 USD
 Britisches Pfund (GBP) 1 EUR = 0,89715 GBP
 Kanadischer Dollar (CAD) 1 EUR = 1,56000 CAD
 Australischer Dollar (AUD) 1 EUR = 1,80540 AUD
 Japanischer Yen (JPY) 1 EUR = 119,67520 JPY
 Polnischer Szloty (PLN) 1 EUR = 4,53840 PLN
 Schwedische Krone (SEK) 1 EUR = 11,04065 SEK
 Singapur Dollar (SGD) 1 EUR = 1,58175 SGD
 Südkoreanischer Won (KRW) 1 EUR = 1.356,57400 KRW
 Tschechische Krone (CZK) 1 EUR = 27,43750 CZK
 Türkische Lira (TRY) 1 EUR = 7,20725 TRY

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

A. Vermögensgegenstände

in €

I. Immobilien	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Geschäftsgrundstücke	7.561.277.195,01	46,98	1.816.307.195,01	4.177.622.195,01
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	370.569.312,57	2,30	0,00	194.583.305,00
Gesamt	7.931.846.507,58	49,28	1.816.307.195,01	4.372.205.500,01

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 52–95 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Mehrheitsbeteiligungen	3.035.302.668,62	18,86	699.084.501,89	2.012.620.035,44
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	6.845.804.104,14	42,53	2.497.937.854,80	4.275.593.506,88
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	391.980.938,14	2,44	93.286.478,91	228.426.112,69
sonstige Forderungen	510.585.220,16	3,17	61.390.902,41	107.457.308,14
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-692.026.546,70	-4,30	-671.926.546,70	-692.026.546,70
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-3.783.097.653,72	-23,50	-1.168.487.758,72	-1.764.225.653,72
sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	-237.943.393,40	-1,48	-113.116.428,81	-142.604.691,85
2. Minderheitsbeteiligungen	223.827.519,56	1,39	0,00	97.054.058,65
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	630.566.054,86	3,92	0,00	114.550.000,00
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	19.860.743,13	0,12	0,00	8.885.485,83
sonstige Forderungen	73.560.310,83	0,46	0,00	4.028.410,81
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-239.910.000,00	-1,49	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-110.000.000,00	-0,68	0,00	-26.000.000,00
sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	-150.249.589,27	-0,93	0,00	-4.409.837,99
Gesamt	3.259.130.188,18	20,25	699.084.501,89	2.109.674.094,09

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	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	1.503.353.142,43	9,34	5.853.142,43	5.853.142,43
Restlaufzeit bis 3 Monate	708.353.142,43	4,40	4.080.989,31	5.853.142,43
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	257.500.000,00	1,60	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	537.500.000,00	3,34	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten	584.776.881,02	3,63	31.154.028,61	80.552.929,75
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	545.187,60	0,00	0,00	0,00
Gesamt	2.088.675.211,05	12,98	37.007.171,04	86.406.072,18

Stand: 31. März 2020.



IV. Sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	240.684.022,20	1,50	120.645.938,63	180.144.950,43
aus Mieten und Umlagen	61.115.291,89	0,38	28.307.181,27	41.762.316,47
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	179.389.539,59	1,11	92.338.757,36	138.203.443,24
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	179.190,72	0,00	0,00	179.190,72
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	4.229.097.653,73	26,27	1.168.487.758,73	1.790.225.653,73
3. Zinsansprüche	19.094.918,39	0,12	123.340,99	16.678.198,85
aus Tagesgeldanlagen	5,99	0,00	5,99	5,99
aus Termingeldanlagen	595,67	0,00	595,67	595,67
aus Gesellschafterdarlehen	19.094.316,73	0,12	122.739,33	16.677.597,19
4. Anschaffungsnebenkosten	257.915.385,25	1,60	38.919.367,16	61.832.310,28
bei Immobilien	181.376.598,74	1,13	13.880.099,20	20.638.187,47
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	76.538.786,51	0,48	25.039.267,96	41.194.122,81
5. Andere	358.359.179,30	2,23	64.128.250,44	200.425.511,67
5.1. Forderungen aus schwebenden Geschäften	43.811.069,00	0,27	0,00	3.975.754,00
5.2. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	14.057.361,60	0,09	626.086,96	14.057.361,60
Forderungen aus Umsatzsteuer	13.088.125,60	0,08	519.512,18	13.088.125,60
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	969.236,00	0,01	106.574,78	969.236,00
5.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	81.282.114,34	0,50	0,00	0,00
5.4. Weitere sonstige Vermögensgegenstände	219.208.634,36	1,36	63.502.163,48	182.392.396,07
Forderungen aus Kauf / Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	82.210.918,11	0,51	0,00	80.141.531,76
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	50.144.651,38	0,31	41.356.109,16	48.768.050,27
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	18.346.230,79	0,11	18.346.230,79	18.346.230,79
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	16.932.338,59	0,11	2.947.864,82	12.610.091,86
Forderungen aus geleisteten Anzahlungen	15.605.331,23	0,10	0,00	97.325,55
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	11.682.239,12	0,07	0,00	11.682.239,12
Anteile an Bewirtschaftungsgesellschaften	8.278.215,15	0,05	334.447,97	8.114.464,09
Forderungen Kostenanteile Mieter	3.526.945,84	0,02	0,00	340.441,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.174.541,77	0,02	0,00	1.107.545,77
Forderungen aus Mittelzuflüssen	2.734.110,74	0,02	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	256.226,66	0,00	256.226,66	256.226,66
Forderungen an CRI mbH aus Umsatzsteuer	122.049,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	63.063,40	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Forderungen	6.131.772,58	0,04	261.284,08	928.248,65
Gesamt	5.105.151.158,87	31,72	1.392.304.655,95	2.249.306.624,96

B. Schulden

in €

I. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. aus Krediten	1.311.897.806,54	8,15	0,00	141.897.806,54
davon grundpfandrechlich besicherte Kredite	711.897.806,54	4,42	0,00	141.897.806,54
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	117.879.811,53	0,73	865.005,15	101.266.456,28
Erwerb und Bauvorhaben	112.950.668,44	0,70	29.612,17	97.216.693,41
Sicherheitseinbehalte	4.929.143,09	0,03	835.392,98	4.049.762,87

Stand: 31. März 2020.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

B. Schulden					in €
I. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland	
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	231.519.047,92	1,44	128.214.704,41	193.403.443,84	
vorausbezahlte Mieten und Umlagen	47.324.345,93	0,29	32.195.587,61	44.456.233,57	
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	151.993.850,00	0,94	83.508.929,63	123.499.804,79	
Kautionen	30.690.653,55	0,19	12.508.515,21	24.645.470,87	
Lieferungen und Leistungen	1.510.198,44	0,01	1.671,96	801.934,61	
4. aus anderen Gründen	138.313.035,76	0,86	18.248.646,72	27.672.254,20	
4.1. aus schwebenden Geschäften	30.386.851,83	0,19	0,00	3.891.223,26	
4.2. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	4.606.615,14	0,03	3.987.880,54	4.606.615,14	
aus Umsatzsteuer	4.606.615,14	0,03	3.987.880,54	4.606.615,14	
4.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	153.784,37	0,00	0,00	0,00	
4.4. erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	56.010.000,00	0,35	0,00	0,00	
4.5. gegenüber der CRI mbH	10.762.345,99	0,07	0,00	0,00	
aus Fondsverwaltung	9.777.379,88	0,06	0,00	0,00	
aus Umsatzsteuer	957.783,16	0,01	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	27.182,95	0,00	0,00	0,00	
4.6. andere Verbindlichkeiten	36.393.438,43	0,23	14.260.766,18	19.174.415,80	
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	13.847.553,75	0,09	13.847.553,75	13.847.553,75	
aus Mittelrückflüssen	3.528.592,36	0,02	0,00	0,00	
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	1.940.250,00	0,01	0,00	1.940.250,00	
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	585.250,76	0,00	0,00	0,00	
aus Darlehenszinsen	571.193,04	0,00	0,00	214.970,82	
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	541.684,60	0,00	0,00	0,00	
aus Verwahrstellengebühr	287.498,80	0,00	0,00	0,00	
sonstige andere Verbindlichkeiten	15.091.415,12	0,09	413.212,43	3.171.641,23	
Gesamt	1.799.609.701,75	11,18	147.328.356,28	464.239.960,86	

II. Rückstellungen	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland	
1. für Herstellungskosten	23.955.315,06	0,15	7.957.531,21	13.400.423,98	
2. für Instandhaltungskosten	15.034.181,80	0,09	4.399.161,26	9.539.914,33	
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	39.367.873,48	0,24	22.963.338,40	30.968.832,97	
4. für Steuern	299.480.292,38	1,86	39.968.211,05	243.263.290,40	
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	108.534.827,49	0,67	0,00	93.842.447,21	
laufende Steuern	123.624.776,92	0,77	20.858.728,66	73.480.911,50	
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	67.320.687,97	0,42	19.109.482,39	75.939.931,69	
5. für Sonstiges	111.443.565,57	0,69	56.271.382,51	84.655.750,35	
Vermarktungskosten	36.248.079,36	0,23	32.805.943,70	35.864.171,70	
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	12.636.264,41	0,08	2.581.152,89	3.589.966,32	
Abstandszahlungen an Mieter	4.146.359,72	0,03	1.333.275,15	3.868.232,29	
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien / Immobilien-Gesellschaften	1.534.268,65	0,01	236.664,44	659.901,88	
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	500.000,00	0,00	0,00	0,00	
Instandsetzungsrücklagen	174.131,71	0,00	0,00	174.131,71	
andere sonstige Rückstellungen	56.204.461,72	0,35	19.314.346,33	40.499.346,45	
Gesamt	489.281.228,29	3,04	131.559.624,43	381.828.212,03	

Stand: 31. März 2020.



Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2019 / 2020 um 1.563,22 Millionen Euro beziehungsweise 10,76 Prozent auf 16.095,91 Millionen Euro. Per Saldo wurden 32.836.850,097 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 1.385,32 Millionen Euro zu. Am 17. Juni 2019 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 / 2019 in Höhe von 141,62 Millionen Euro beziehungsweise 0,40 Euro pro Anteil.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Angaben zu den Käufen und Verkäufen befinden sich auf den Seiten 19 – 33.

A. Vermögensgegenstände

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2020 74 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 2019 um insgesamt 601,94 Millionen Euro beziehungsweise 8,21 Prozent auf 7.931,85 Millionen Euro gestiegen. Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 52 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 31. März 2020 über 66 als Mehrheitsbeteiligung und 32 als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 79 Liegenschaften halten. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 96 – 107 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 52 – 95 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsquote gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 KAGB beträgt 13,46 Prozent des Fondsvermögens und liegt somit über der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 Prozent. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 1.008,11 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate gebunden. Daneben sind 153,23 Millionen Euro für Mittel zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe, Bauvorhaben und Umstrukturierungen sowie 76,06 Millionen Euro zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel von insgesamt 152,16 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt 4,83 Prozent des Fondsvermögens.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

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

Zu Nr. 5.4 Weitere sonstige Vermögensgegenstände: Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 30. und 31. März 2020.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 18,35 Millionen Euro betreffen die Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten an unseren Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London.

B. Schulden

I. Verbindlichkeiten

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

Zu Nr. 4.6 Andere Verbindlichkeiten: Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 30. und 31. März 2020.

Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne

Im Falle der Veräußerung von Immobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax – CGT). Per 31. März 2020 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Immobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020



Seattle

Los Angeles

Honolulu

Chicago

Miami/Miami Beach

New York
Philadelphia

Lissabon

Faro



Helsinki

Belfast

Liverpool

Großraum London

Amsterdam

Hamburg

Den Haag

Leipzig

Berlin

Warschau

Brüssel

Rheinland

Gießen

Schweinfurt

Dresden

Luxemburg

Rhein-Main

Nürnberg

Prag

Großraum Paris

Mannheim/Heidelberg

Stuttgart

Raum Regensburg

Raum München

Wien

Toulouse

Orange

Raum Mailand/Bergamo

Venedig

Girona

Bornova (Izmir)

Kyoto, Japan

Sydney

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	1	2	3	
Objektname	Dorotheenstraße	Classicon	-	
PLZ / Ort	10117 Berlin	10117 Berlin	10709 Berlin	
Straße	Dorotheenstraße 33, Charlottenstraße 42	Leipziger Platz 9	Hohenzollerndamm 44, Eisenzahlstraße 36, Bielefelderstraße 15	
Internetadresse	-	-	-	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 75; E: 15	B: 60; S: 40	B: 90
	Art des Grundstücks	-	-	-
	Grundstücksgröße in m ²	989	2.665	6.096
	Erwerbsdatum	06 / 2002	01 / 2002	11 / 2019
	Haltedauer in Jahren	17,8	18,2	0,4
	Bau-, Umbaujahr	2002	2003	1995
	Nutzfläche gesamt in m ²	4.832	11.795	11.655
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	4.832	9.423	11.655
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	2.372	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Zeitverlag Gerd Bucerius	Deutsches Spionage Museum	Berliner Wasserbetriebe
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	1,2 %	0,3 %	0,0 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	0,9 %	29,7 %	0,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,0	8,1	6,3
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	1.255	2.907	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	1.189 / 1.224	2.746 / 2.814	2.071 / 2.071
	Restnutzungsdauer in Jahren	52 / 52	53 / 53	40 / 40
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	26.200 / 27.000	66.800 / 66.800	52.800 / 52.900
	Mittelwert in Tausend	26.600	66.800	52.850
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	26.600	66.800	52.850
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	-	-	4.379 / 8,1
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	-	-	3.279
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	-	-	1.101
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	-	-	182
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	-	-	4.197
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	-	-	9,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	

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



	4	5	6	7	8	9
	P5	Kö 92 a	-	Westend Windows	-	Börsenstraße
	10785 Berlin	40212 Düsseldorf	40221 Düsseldorf	60322 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main
	Potsdamer Platz 5, Ebertstraße 4	Königsallee 92 a	Speditionsstraße 15	Bockenheimer Landstraße 33	Bockenheimer Landstraße 39	Börsenstraße 2-4, Börsenplatz 13-15, Rathenauplatz 14
	-	-	-	-	-	-
	B: 90	B: 60; E: 30	B: 100	B: 100	B: 100	E: 55; B: 45
	Bruchteilseigentum	-	-	-	-	-
	1.623	1.671	1.452	2.063	1.176	2.182
	11 / 2019	12 / 1993	11 / 2019	11 / 2019	11 / 2019	01 / 1995
	0,4	26,3	0,4	0,4	0,4	25,2
	2003	1998	2001	2009	2010	1995
	15.252	7.102	6.879	9.043	6.004	13.536
	15.252	7.102	6.879	9.043	6.004	13.536
	0	0	0	0	0	0
	P+P Pöllath +	Regus Düsseldorf	Schumacher & Partner	Permira	Banco Santander S.A.	Zara
	0,4%	0,1%	58,7%	8,7%	60,9%	0,6%
	0,3%	12,5%	3,6%	13,7%	0,0%	2,4%
	2,7	4,0	0,9	1,4	0,6	4,5
	1.717 ³	2.138	214 ³	1.484 ³	k.A.	6.939
	5.708 / 4.091	2.098 / 2.103	1.415 / 1.393	3.921 / 3.943	2.425 / 2.506	6.510 / 6.938
	53 / 53	32 / 32	51 / 51	69 / 59	70 / 60	45 / 45
	166.900 / 164.000	41.150 / 38.060	30.700 / 31.100	121.500 / 121.700	74.200 / 73.200	167.900 / 173.100
	165.450	39.605	30.900	121.600	73.700	170.500
	indirekt	direkt	direkt	indirekt	indirekt	direkt
	50,86%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	84.148	39.605	30.900	121.600	73.700	170.500
	6.725 / 8,09	-	2.641 / 8,5	9.793 / 8,07	6.114 / 8,10	-
	5.817	-	2.065	8.498	5.282	-
	908	-	577	1.295	833	-
	280 ⁴	-	110	408 ⁵	255 ⁶	-
	6.445 ⁴	-	2.531	9.385 ⁵	5.860 ⁶	-
	9,6	-	9,6	9,6	9,6	-
	-	25,25	-	-	-	52,79

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	10	11	12	
Objektname	OmniTurm	Gutleut	-	
PLZ / Ort	60311 Frankfurt am Main	60329 Frankfurt am Main	60318 Frankfurt am Main	
Straße	Große Gallusstraße 16 - 18	Gutleutstraße 7	Oeder Weg 151	
Internetadresse	-	-	-	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B. / B, W	B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks	-	-	-
	Grundstücksgröße in m ²	2.388	1.502	2.563
	Erwerbsdatum	09 / 2018	11 / 2019	11 / 2019
	Haltedauer in Jahren	1,5	0,4	0,4
	Bau-, Umbaujahr	2019 ⁷	1992	1996
	Nutzfläche gesamt in m ²	54.315 ⁸	6.583	5.718
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	46.147	6.583	5.658
Nutzfläche Wohnen in m ²	8.168	0	60	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	i.B.	Stadt Frankfurt am Main	Generali
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	-	2,4 %	0,0 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 - 30.09.2020 in %	-	0,0 %	100,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	-	1,5	0,7
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	-	k.A.	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	24.748 ⁹ / 24.856 ⁹	1.372 / 1.360	1.122 / 1.122
	Restnutzungsdauer in Jahren	70 / 70	52 / 52	50 / 45
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	687.300 ⁹ / 672.100 ⁹	37.900 / 38.200	27.200 / 27.500
	Mittelwert in Tausend	679.700 ⁹	38.050	27.350
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote	94,90 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	589.007	38.050	27.350
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	10.680 / 1,7	3.090 / 8,1	2.622 / 8,2
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	4.818	2.327	1.974
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	5.862	763	647
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	-	129	109
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	10.680	2.961	2.513
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	10 ab Fertigstellung	9,6	9,7
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	

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



	13	14	15	16	17	18
	Ontano West	-	-	BallinA	Gerhof	-
	60325 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	20095 Hamburg	20095 Hamburg	20354 Hamburg	20459 Hamburg
	Savignystraße 9-11, Erlenstraße 2-6	Schäfergasse 33	Alstertor 21, Hermannstraße 2	Ballindamm, Hermannstraße 8	Gerhofstraße 1-3	Johannisbollwerk 16, Ditmar-Koel-Straße 25
	-	-	-	-	-	-
	B: 90	B: 90	B: 100	B: 85; E: 15	i.B./E, B	B: 100
	-	-	-	-	-	-
	2.871	385	587	943	1.774	878
	11/2019	11/2019	11/2019	11/2019	10/2003	11/2019
	0,4	0,4	0,4	0,4	16,5	0,4
	1989	1994	2007	2019	2003	1993
	6.107	2.227	4.478	5.414	10.289 ⁸	4.792
	5.832	2.227	4.478	5.414	9.717	4.792
	275	0	0	0	572	0
	Hessische Landesbahngesellschaft mbH	Schottener Soziale Dienste GmbH	Hogan Lovells International LLP	Hogan Lovells International LLP	i.B.	Brouwer Shipping & Chartering GmbH
	6,7%	1,6%	0,1%	38,0%	-	1,6%
	7,8%	9,6%	0,0%	0,0%	-	33,0%
	5,6	2,8	8,4	5,2	-	2,8
	483 ³	124 ³	k.A.	k.A.	-	259 ³
	1.526/1.531	381/380	1.076/1.077	1.567/1.559	4.787/4.360	813/818
	50/50	50/45	57/57	69/69	53/55	43/43
	43.800/44.200	9.700/9.900	33.400/33.200	47.500/47.200	100.900/101.800	22.000/22.000
	44.000	9.800	33.300	47.350	101.350	22.000
	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	44.000	9.800	33.300	47.350	101.350	22.000
	3.511/8	808/8,2	2.127/6,5	3.084/6,5	-	1.446/6,5
	2.676	614	1.520	2.194	-	1.029
	835	193	607	891	-	417
	146	34	89	129	-	60
	3.365	774	2.038	2.956	-	1.386
	9,7	9,7	9,6	9,6	-	9,7
	-	-	-	-	-	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	19	20	21	
Objektname	-	63Grad Hamburg	-	
PLZ / Ort	20354 Hamburg	20354 Hamburg	20097 Hamburg	
Straße	Neuer Wall 44	Neuer Wall 63	Norderstraße 101	
Internetadresse	-	-	-	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 70; E: 30	B: 55; E: 45	B: 100
	Art des Grundstücks	-	Bruchteilseigentum	-
	Grundstücksgröße in m ²	551	1.054	12.831
	Erwerbsdatum	11 / 2019	11 / 2019	11 / 2019
	Haltedauer in Jahren	0,4	0,4	0,4
	Bau-, Umbaujahr	1907, 1987	1988, 2011	1993
	Nutzfläche gesamt in m ²	2.675	6.805	37.346
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	2.675	6.805	37.346
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Ermenegildo Zegna GmbH	Heuking Kühn Lüer	Generali
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	1,3 %	0,0 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	2,7 %	0,1 %	100,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,4	2,1	0,7
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	369 ³	1.074 ³	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	910 / 910	3.118 / 3.135	5.785 / 5.785
	Restnutzungsdauer in Jahren	44 / 44	61 / 61	45 / 44
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	28.500 / 29.500	107.500 / 106.600	138.200 / 137.800
	Mittelwert in Tausend	29.000	107.050	138.000
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,0 %	60,0 %	100,0 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	29.000	64.230	138.000
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	1.904 / 6,5	4.313 / 6,6	9.028 / 6,56
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.360	3.583	7.574
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	544	730	1.454
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	79	180 ¹⁰	376 ¹¹
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.825	4.133 ¹⁰	8.652 ¹¹
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,6	9,6	9,6
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-

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



	22	23	24	25	26	27
	-	Constantinhöfe	Neue Direktion Köln	-	-	Eisbach 3
	20095 Hamburg	50679 Köln	50668 Köln	50667 Köln	50676 Köln	80538 München
	Raboisen 38 – 40, Gertrudenstraße 10	Constantinstraße, Ottoplatz 6	Konrad-Adenauer- Ufer 3	Unter Sachsen- hausen 29, 31, 33, Komödienstraße 44	Vor den Siebenburgen 2, Paulstraße 3, 5, 7	Am Eisbach 3
	-	-	-	-	-	-
	B: 100	B: 85; W: 10	B: 100	i.B. / B	B: 100	B: 100
	-	-	-	-	-	-
	1.220	5.219	5.161	1.840	3.960	5.900
	11 / 2019	11 / 2019	05 / 2016	11 / 2019	11 / 2019	01 / 2020
	0,4	0,4	3,9	0,4	0,4	0,2
	1946, 1957, 1996, 2014	2006	2016	2009 ⁷	1995, 1997	1971
	5.737	19.428	22.958	5.469 ⁸	9.824	5.615
	5.737	17.184	22.958	3.649	9.824	5.615
	0	2.244	0	1.820	0	0
	IntReal International Real Estate	Atradius Credito y Caucion SA	European Aviation Safety Agency	i.B.	Max-Planck-Institut	HVB Gesellschaft
	0,6%	1,1%	0,0%	-	18,0%	0,0%
	0,4%	8,3%	0,0%	-	10,7%	0,0%
	4,2	1,7	15,9	-	2,3	4,1
	346 ⁵	1.664 ⁵	k.A.	-	408 ⁵	k.A.
	1.072 / 1.073	4.047 / 4.044	6.037 / 6.037	1.255 ⁹ / 1.255 ⁹	1.725 / 1.598	1.301 / 1.301
	50 / 50	56 / 56	66 / 66	70 / 70	48 / 48	40 / 40
	30.700 / 30.500	120.500 / 121.400	148.500 / 145.200	42.600 ⁹ / 42.500 ⁹	40.800 / 40.300	46.000 / 38.800
	30.600	120.950	146.850	42.550 ⁹	40.550	42.400
	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	indirekt
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	30.600	120.950	146.850	41.936	40.550	38.800
	1.978 / 6,5	10.322 / 8,6	9.309 / 7,7	3.453 / 8,6	3.529 / 8,6	1.938 / 5,0
	1.407	7.915	6.037	2.647	2.719	1.358
	571	2.407	3.272	806	810	580
	82	430	931	0 ¹²	147	48
	1.895	9.892	5.661	3.453	3.382	1.890 ¹³
	9,7	9,6	6,1	9,6	9,7	9,7
	-	-	47,67	-	-	59,35

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	28	29	30	
Objektname	Eisbach 4	VTW 1	TZ	
PLZ / Ort	80538 München	80538 München	80538 München	
Straße	Am Eisbach 4	Am Tucherpark 1	Am Tucherpark 12	
Internetadresse	-	-	-	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks	-	-	-
	Grundstücksgröße in m ²	10.076	9.746	16.000
	Erwerbsdatum	01 / 2020	01 / 2020	01 / 2020
	Haltedauer in Jahren	0,2	0,2	0,2
	Bau-, Umbaujahr	1972, 2018	1986, 2014	1968, 2019
	Nutzfläche gesamt in m ²	11.910	10.709	17.522
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	11.910	10.709	17.522
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	HVB Gesellschaft	HVB Gesellschaft	HVB Gesellschaft
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	4,1	4,1	4,1
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	k.A.	k.A.	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	3.086 / 3.086	2.924 / 2.924	4.515 / 4.515
	Restnutzungsdauer in Jahren	40 / 40	40 / 37	40 / 35
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	110.000 / 94.700	110.000 / 90.100	148.000 / 129.700
	Mittelwert in Tausend	102.350	100.050	138.850
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	94.400	84.300	129.700
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	4.624 / 4,9	4.104 / 4,9	6.163 / 4,8
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	3.304	2.950	4.496
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.320	1.154	1.667
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	116	103	154
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	4.508 ¹⁴	4.002 ¹⁵	6.009 ¹⁶
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,7	9,7	9,7
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	59,27	59,24	59,23	

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



	31	32	33	34	35	36
	VTO N/S	Karolinen Karree	Seidl Forum	-	HighLight Towers	b³ / The Seven München
	80538 München	80333 München	80335 München	80804 München	80807 München	80469 München
	Am Tucherpark 16 + 18	Karlstraße 10, 12, 14	Karlstraße 64 – 68, Seidlstraße 21 – 23	Leopoldstraße 146, Johann-Fichte- Straße 2	Mies-van-der-Rohe- Straße 4 – 10	Müllerstraße 3
	-	-	seidlforum.de	-	highlight-towers.com	-
	B: 100	B: 100	B: 100	B: 70; W: 20	B: 90	B: 80; E: 15
	-	-	-	-	-	Bruchteileigentum
	10.512	3.270	6.903	1.120	14.570	2.765
	01 / 2020	11 / 2019	06 / 2003	11 / 2019	03 / 2017	11 / 2019
	0,2	0,4	16,8	0,4	3,0	0,4
	1972, 2018	2007	2003	1992	2004	2013
	23.720	13.152	21.912	3.710	85.549	11.203
	23.720	13.152	21.912	3.012	85.549	11.203
	0	0	0	698	0	0
	HVB Gesellschaft	Luther Rechts- anwaltsges. mbH	Immobilien Freistaat Bayern	META	Fujitsu Technology Solutions	Oliver Wymann GmbH
	0,0%	0,4%	6,4%	1,9%	6,6%	0,1%
	0,0%	3,5%	2,7%	16,9%	0,5%	0,2%
	4,1	2,8	4,1	3,4	4,3	3,6
	k.A.	1.958 ³	5.420	160 ³	21.160	1.288 ³
	5.861 / 5.861	4.709 / 4.709	5.505 / 5.524	830 / 752	21.726 / 21.595	4.260 / 3.839
	40 / 55	58 / 57	53 / 53	50 / 55	54 / 54	63 / 63
	193.000 / 193.100	183.300 / 185.300	152.100 / 152.300	29.100 / 28.900	577.500 / 578.000	152.100 / 155.500
	193.050	184.300	152.200	29.000	577.750	153.800
	indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt	indirekt
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	41,66%
	175.000	184.300	152.200	29.000	577.750	64.073
	8.626 / 4,9	9.897 / 5,4	-	1.648 / 5,7	22.944 / 4,6	3.559 / 5,62
	6.168	6.513	-	1.061	17.613	2.849
	2.458	3.384	-	586	5.332	711
	216	412	-	69	2.294	148 ¹⁸
	8.410 ¹⁷	9.485	-	1.579	15.870	3.411 ¹⁸
	9,7	9,6	-	9,7	6,9	9,6
	59,23	25,84	25,32	-	43,27	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	37	38	39	
Objektname	Nymphenburger Höfe / NY Office	Palais am Jakobsplatz	VTW 3	
PLZ / Ort	80335 München	80331 München	80538 München	
Straße	Nymphenburger Straße 4, 12	Oberanger 31 - 36	Sederanger 4 + 6	
Internetadresse	-	-	-	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks	-	-	-
	Grundstücksgröße in m ²	3.800	1.071	6.568
	Erwerbsdatum	11 / 2019	11 / 2019	01 / 2020
	Haltedauer in Jahren	0,4	0,4	0,2
	Bau-, Umbaujahr	2009	2004	1973, 1991
	Nutzfläche gesamt in m ²	16.497	5.079	9.690
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	16.497	4.819	9.690
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	260	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	CMS Hasche Sigle	Arnecke Sibeth Dabelstein	HVB Gesellschaft
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,5 %	0,0 %	0,0 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 - 30.09.2020 in %	11,0 %	3,8 %	0,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,3	2,7	4,1
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	2.080 ³	633 ³	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	5.013 / 5.026	1.518 / 1.518	2.080 / 2.080
	Restnutzungsdauer in Jahren	59 / 59	54 / 54	40 / 45
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	188.800 / 190.800	60.000 / 60.000	65.000 / 69.400
	Mittelwert in Tausend	189.800	60.000	67.200
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	189.800	60.000	65.000
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	10.181 / 5,4	3.285 / 5,5	3.206 / 4,9
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	6.701	2.149	2.275
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	3.480	1.135	931
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	424	137	80
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	9.757	3.148	3.126 ¹⁹
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,6	9,6	9,7
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	25,59	25,44	59,30	

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



	40	41	42	43	44	45
	VTW 2	München Sendlinger Tor Platz	Theresienhöhe	Uhland Carré	-	Theodor-Heuss-Straße
	80538 München	80336 München	80339 München	70182 Stuttgart	70178 Stuttgart	70174 Stuttgart
	Sederanger 5	Sendlinger-Tor-Platz 7	Theresienhöhe 30, August-Kühn- Straße 11, Hans- Fischer-Straße 10-12	Archivstraße 14-16, Charlottenstraße 11, Olgastraße 18, 20, 24..	Rotebühlplatz 29, Sophienstraße 14	Theodor-Heuss- Straße 11, Calwer Straße 26
	-	-	-	-	-	-
	B: 100	B: 85	B: 85	B: 90	B: 85	E: 55; B: 35
	-	-	-	-	-	-
	13.103	706	6.005	18.992	1.876	1.345
	01 / 2020	11 / 2019	11 / 2019	10 / 2018	11 / 2019	12 / 1993
	0,2	0,4	0,4	1,5	0,4	26,3
	1981, 1999	1994	2010	1982, 1987, 1989	1778, 1996	1982
	16.224	4.126	15.386	51.591	6.712	4.864
	16.224	4.126	15.386	48.470	6.591	4.864
	0	0	0	3.121	121	0
	-	Marienapotheke Herr Thomas Benkert	Eni Deutschland GmbH	Allianz	WBS TRAINING AG	Land Baden-Württemberg
	-	2,0%	1,0%	0,4%	2,0%	1,5%
	-	16,9%	1,1%	5,4%	2,0%	10,3%
	-	2,7	3,3	1,1	4,9	6,0
	-	305 ³	1.052 ³	k.A.	3963	1.378 ³
	3.799 / 4.718	1.109 / 935	3.508 / 3.179	8.953 / 8.964	1.405 / 1.353	1.404 / 1.387
	50 / 60	40 / 44	60 / 60	44 / 36	46 / 46	45 / 45
	135.000 / 137.900	31.900 / 31.900	114.000 / 114.500	236.400 / 231.400	37.000 / 37.100	27.900 / 27.200
	136.450	31.900	114.250	233.900	37.050	27.550
	indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	125.000	31.900	114.250	233.900	37.050	27.550
	6.085 / 4,87	1.765 / 5,6	6.169 / 5,4	14.298 / 6,2	2.718 / 7,1	-
	4.375	1.146	4.060	11.570	1.962	-
	1.710	618	2.110	2.728	756	-
	152	74	257	1.458	113	-
	5.934 ²⁰	1.691	5.912	12.390	2.605	-
	9,7	9,7	9,7	8,6	9,7	-
	59,24	-	-	-	-	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	46	47	48	
Objektname	-	Adidas-Haus	-	
PLZ / Ort	10178 Berlin	10789 Berlin	53111 Bonn	
Straße	Alexanderplatz 9	Tauentzienstraße 15, Marburger Straße 1	Remigiusstraße 20-24	
Internetadresse	-	-	-	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 100	E: 55; B: 40	E: 100
	Art des Grundstücks	-	-	-
	Grundstücksgröße in m ²	8.263	1.462	4.497
	Erwerbsdatum	12 / 2019	11 / 2019	02 / 2020
	Haltedauer in Jahren	0,3	0,4	0,1
	Bau-, Umbaujahr	1970	1992, 2005, 2014	1981, 1996
	Nutzfläche gesamt in m ²	63.465	8.296	25.701
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	63.465	7.901	25.701
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	395	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	HBC Luxembourg	adidas AG	HBC Luxembourg
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	0,8 %	0,0 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	0,0 %	56,4 %	0,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	15,1	0,8	15,1
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	k.A.	1.909 ³	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	15.477 / 15.477	4.516 / 4.574	6.628 / 3.855
	Restnutzungsdauer in Jahren	40 / 45	50 / 50	35 / 45
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	454.400 / 456.850	130.900 / 131.300	135.000 / 125.900
	Mittelwert in Tausend	455.625	131.100	130.450
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote	20,00 %	100,00 %	20,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	91.125	131.100	26.090
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	1.456 / 0,3	10.466 / 7,9	488 / 0,4
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	-	7.992	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.456	2.475	488
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	49	436	8
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.407	10.030	480
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,7	9,6	9,9
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	65,84	-	58,03	

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



	49	50	51	52	53	54
	-	-	-	-	-	-
	40211 Düsseldorf	40213 Düsseldorf	40212 Düsseldorf	60313 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	35390 Gießen
	Am Wehrhahn 1	Flingerstraße 28	Königsallee 1-9	Goethestraße 27	Zeil 116-126	Seltersweg 83, 85, Südanlage 30
	-	-	-	-	-	-
	E: 100	E: 85; W: 10	E: 100	E: 60; B: 35	E: 100	E: 100
	-	-	-	-	-	-
	8.444	895	6.515	348	5.194	1.548
	12 / 2019	11 / 2019	12 / 2019	02 / 2020	12 / 2019	11 / 2019
	0,3	0,4	0,3	0,1	0,3	0,4
	1967, 2000	1932, 2007	1952, 1998	1957, 1997	1955, 2008	2008
	41.653	2.756	38.137	1.667	38.913	4.103
	41.653	2.475	38.137	1.562	38.913	4.103
	0	281	0	105	0	0
	HBC Luxembourg	Zara	HBC Luxembourg	Paule Ka Germany	HBC Luxembourg	CCC Germany GmbH
	0,0%	0,6%	0,0%	6,6%	0,0%	53,3%
	0,0%	63,7%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
	15,1	1,2	15,1	3,6	15,1	2,4
	k.A.	k.A.	k.A.	139 ³	k.A.	k.A.
	4.816 / 4.816	1.224 / 1.222	8.188 / 8.188	900 / 900	10.418 / 10.418	648 / 648
	35 / 40	50 / 57	30 / 40	51 / 51	40 / 45	58 / 58
	97.500 / 98.000	37.750 / 37.600	229.400 / 229.000	34.100 / 34.100	298.200 / 295.000	9.400 / 9.400
	97.750	37.675	229.200	34.100	296.600	9.400
	indirekt	direkt	indirekt	direkt	indirekt	direkt
	20,00%	100,00%	20,00%	100,00%	20,00%	100,00%
	19.550	37.675	45.840	34.100	59.320	9.400
	342 / 0,3	3.398 / 8,5	761 / 0,3	2.743 / 8	991 / 0,3	772 / 8,1
	0	2.640	0	2.091	0	590
	342	758	761	652	991	182
	11	142	25	46	33	32
	331	3.256	736	2.697	958	740
	9,7	9,6	9,7	9,8	9,7	9,6
	78,09	-	56,63	-	57,23	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	55	56	57	
Objektname	-	-	-	
PLZ / Ort	30151 Hannover	50667 Köln	04109 Leipzig	
Straße	Ernst-August-Platz 5	Hohe Straße 41 - 53	Petersstraße 28	
Internetadresse	-	-	-	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 100	E: 100	E: 60; B: 25
	Art des Grundstücks	-	-	-
	Grundstücksgröße in m ²	6.335	14.200	1.103
	Erwerbsdatum	12 / 2019	12 / 2019	11 / 2019
	Haltedauer in Jahren	0,3	0,3	0,4
	Bau-, Umbaujahr	1967, 1997, 2000	1945, 1957, 1994	1998
	Nutzfläche gesamt in m ²	37.956	61.577	6.090
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	37.956	61.577	5.072
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	1.018	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	HBC Luxembourg	HBC Luxembourg	MH Müller Handels GmbH & Co. KG
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	0,0 %	1,4 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 - 30.09.2020 in %	0,0 %	0,0 %	10,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	15,1	15,1	4,1
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	k.A.	k.A.	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	7.927 / 7.927	17.644 / 15.085	1.150 / 1.159
	Restnutzungsdauer in Jahren	35 / 35	30 / 40	48 / 48
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	174.000 / 174.200	456.300 / 430.000	28.300 / 27.900
	Mittelwert in Tausend	174.100	443.150	28.100
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	direkt
	Beteiligungsquote	20,00 %	20,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	34.820	88.630	28.100
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	586 / 0,3	1.427 / 0,7	1.575 / 5,6
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	0	1.032
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	586	1.427	542
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	20	47	66
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	566	1.380	1.509
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,7	9,7	9,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	57,25	45,13	-	

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



	58	59	60	61	62	63
	-	Forum City Mülheim	Visio	-	-	-
	68161 Mannheim	45468 Mülheim an der Ruhr	80687 München	80802 München	80634 München	80331 München
	Am Paradeplatz	Hans-Böckler-Platz 1	Landsberger Straße 159 - 175	Leopoldstraße 52	Pötschnerstraße 5	Sendlinger Straße 4
	-	forum-muelheim.de	-	-	-	-
	E: 100	E: 85	E: 100	E: 55; W: 45	E: 100	E: 75; B: 25
	-	-	-	-	-	-
	4.953	23.968	44.280	353	5.486	320
	12 / 2019	07 / 2017	05 / 2018	02 / 2020	12 / 2019	02 / 2020
	0,3	2,7	1,9	0,1	0,3	0,1
	1953, 1997, 2011	1972, 2015	1963, 2003	1960, 2016	1979, 1997	1913, 2013
	21.227	47.105	55.089	1.515	16.383	1.988
	21.227	46.679	55.089	497	16.383	1.988
	0	426	0	1.018	0	0
	HBC Luxembourg	TJX Deutschland	Bauhaus Gesellschaft	Dean & David	HBC Luxembourg	Hennes & Mauritz
	0,0%	8,6%	5,5%	0,0%	0,0%	9,4%
	0,0%	16,2%	10,3%	37,9%	0,0%	0,0%
	15,0	3,3	4,8	3,0	15,0	3,7
	k.A.	8.335	5.772	69 ^s	k.A.	k.A.
	4.383 / 4.383	8.693 / 8.618	6.129 / 6.144	448 / 448	3.141 / 3.141	1.440 / 1.386
	30 / 35	37 / 37	33 / 33	50 / 50	35 / 37	60 / 63
	91.100 / 90.000	127.000 / 125.600	146.700 / 152.200	16.700 / 16.700	85.000 / 85.500	59.000 / 55.500
	90.550	126.300	149.450	16.700	85.250	57.250
	indirekt	direkt	direkt	indirekt	indirekt	direkt
	20,00%	100,00%	100,00%	100,00%	20,00%	100,00%
	18.110	126.300	149.450	16.700	17.050	55.350
	346 / 0,4	9.968 / 7,9	6.892 / 4,7	1.047 / 5,7	305 / 0,4	3.029 / 5,5
	0	8.223	5.145	827	0	1.990
	346	1.746	1.747	221	305	1.039
	11	997	689	17 ²¹	10	50
	335	7.227	5.571	1.030 ²¹	295	2.978
	9,7	7,3	8,2	9,8	9,7	9,8
	64,74	-	-	-	67,13	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	64	65	66	
Objektname	-	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	
PLZ / Ort	90402 Nürnberg	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	
Straße	Breite Gasse 25, 27, Frauengasse 12	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	
Internetadresse	-	regensburg-arcaden.de	stadtgalerie-schweinfurt.de	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 60; W: 25	E: 100	E: 100
	Art des Grundstücks	-	-	-
	Grundstücksgröße in m ²	1.407	25.223	29.844
	Erwerbsdatum	11 / 2019	11 / 2002, 08 / 2009, 12 / 2012	08 / 2007
	Haltedauer in Jahren	0,4	16,9	12,6
	Bau-, Umbaujahr	1984	2002	2009
	Nutzfläche gesamt in m ²	3.934	36.878	31.168 ²²
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	2.410	36.878	31.168
Nutzfläche Wohnen in m ²	1.524	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	FOOT Locker	Kaufland	C&A
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	13,6 %	0,6 %	15,6 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	24,3 %	4,9 %	9,4 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,2	3,8	4,0
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	205 ³	14.556	7.409
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	596 / 592	13.356 / 13.450	8.436 / 8.378
	Restnutzungsdauer in Jahren	40 / 35	42 / 42	49 / 49
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	16.000 / 15.400	241.900 / 244.800	153.500 / 149.800
	Mittelwert in Tausend	15.700	243.350	151.650
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	99,99 %	75,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	15.700	243.335	113.738
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	869 / 5,6	130 / 0,8	2.579 / 2
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	566	0	2
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	303	130	2.577
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	36	9	43
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	833	18	0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,6	2,7	0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	

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



	67	68	69	70	71	72
	Theresien Center	-	niu Coin	niu Charly Hotel	ONE FORTY WEST	Adina Apartment Hotel
	94315 Straubing	70173 Stuttgart	60314 Frankfurt am Main	60329 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	20457 Hamburg
	Oberer-Thor-Platz 3	Eberhardstraße 28	Mayfarthstraße 29	Niddastraße 60 – 62	Senckenberg-anlage 13 – 17	Willy-Brandt-Straße 25
	theresien-center.eu	-	niu.de	niu.de	onefortywest.de	adinahotels.com
	E: 75; B: 25	E: 100	i.B. / H	H: 100	i.B. / H	H: 100
	-	-	-	-	-	-
	13.176	4.028	1.619	1.817	2.201	2.428
	06 / 2009	02 / 2020	12 / 2017	06 / 2016	09 / 2016	12 / 2016
	10,8	0,1	2,3	3,8	3,5	3,3
	2009	1961, 1998	2020	2019	2020 ⁷	2017
	21.431	26.590	4.152	4.393	23.799 ⁸	9.183
	21.431	26.590	4.152	4.393	23.799	9.183
	0	0	0	0	0	0
	TJX Deutschland	HBC Luxembourg	-	Novum Hotels West	i.B.	Adina Hotels Hamburg Heights
	13,8%	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
	10,0%	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
	5,2	15,1	-	18,3	-	15,3
	3.871	k.A.	-	k.A.	-	k.A.
	2.988 / 2.946	2.254 / 2.254	1.322 / 1.322	1.466 / 1.466	5.521 ⁹ / 5.521 ⁹	2.769 / 2.769
	49 / 49	35 / 45	60 / 60	59 / 59	70 / 70	58 / 58
	40.900 / 41.600	56.000 / 52.400	23.050 / 24.200	27.900 / 28.300	141.200 ⁹ / 140.750 ⁹	57.850 / 58.700
	41.250	54.200	23.625	28.100	140.975 ⁹	58.275
	indirekt	indirekt	direkt	direkt	indirekt	direkt
	100,00%	20,00%	100,00%	100,00%	98,00%	100,00%
	41.250	1.744	22.610	28.100	39.943	58.275
	1.493 / 2,4	208 / 2,4	1.965 / 8,7	2.274 / 8,5	1.556 / 3,9	3.320 / 7,2
	91	0	1.340	1.594	0	2.072
	1.402	208	625	680	1.556	1.249
	33	3	0 ¹²	243	0	332
	53	205	1.965	1.993	1.556	2.601
	5,8	9,9	-	8,9	10 ab Fertigstellung	7,9
	-	59,85	-	-	-	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	73	74	75	
Objektname	Star Inn Premium Hotel & Boardinghouse	NH Hotel	niu Square	
PLZ / Ort	69115 Heidelberg	68165 Mannheim	68165 Mannheim	
Straße	Speyerer Straße 7 - 9	Schlachthofstraße 1	Seckenheimer Straße 148	
Internetadresse	starinnhotels.com	nh-hotels.de	niu.de	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	H: 100	H: 100	H: 100
	Art des Grundstücks	-	-	-
	Grundstücksgröße in m ²	8.402	4.083	2.421
	Erwerbsdatum	06 / 2017	12 / 2017	02 / 2018
	Haltedauer in Jahren	2,8	2,3	2,1
	Bau-, Umbaujahr	2018	2019	2019
	Nutzfläche gesamt in m ²	11.308	9.544	4.152
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	11.308	9.544	4.152
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Star Inn Hotels	NH Hoteles	Novum Hotels Süd
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 - 30.09.2020 in %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	17,6	18,3	18,2
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	k.A.	k.A.	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	2.554 / 2.554	2.025 / 2.025	943 / 943
	Restnutzungsdauer in Jahren	58 / 58	58 / 58	58 / 58
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	43.300 / 43.100	35.400 / 36.500	16.000 / 16.400
	Mittelwert in Tausend	43.200	35.950	16.200
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	43.200	35.950	16.200
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	3.100 / 7,5	2.652 / 7,5	1.225 / 7,8
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	2.064	1.746	773
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.036	906	452
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	310	265	123
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	2.480	2.343	1.082
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	8,0	8,9	8,9
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	

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



	76	77	78	79	80	81
	Hilton Munich Park	Intercity Hotel Wiesbaden	-	-	Königshöfe Dresden	Westend III
	80538 München	65189 Wiesbaden	14109 Berlin	10178 Berlin	1097 Dresden	60323 Frankfurt am Main
	Am Tucherpark 7	Klingholzstraße 6 – 8	Max-Liebermann-Allee 23 – 27, Am kleinen Anger 25	Monbijouplatz 8 – 10	Theresienstraße, Wallgässchen	Freiherr-vom-Stein-Straße 19 – 21, Eppsteiner Straße 54 – 56
	-	intercityhotel.com	-	-	-	-
	H: 100	i.B. / H	W: 100	W: 50; B: 35	i.B. / W	W: 100
	-	-	-	-	-	-
	15.337	3.486	34.023	2.348	7.382	2.633
	01 / 2020	08 / 2019	11 / 2019	11 / 2019	08 / 2019	11 / 2019
	0,2	0,6	0,4	0,4	0,6	0,4
	1972	2021 ⁷	2009	2004	2022 ⁷	2006
	21.752	7.916 ⁸	11.626	7.625	15.477 ⁸	5.480
	21.752	7.916	0	3.268	0	0
	0	0	11.626	4.357	15.477	5.480
	Hilton	i.B.	1155PM consultants	SVA System Vertrieb Alexander GmbH	i.B.	k.A. ²⁶
	0,0%	-	4,6%	1,8%	-	10,7%
	0,0%	-	100,0%	62,3%	-	97,1%
	1,0	-	0,2	1,3	-	0,2
	k.A.	-	531 ³	437 ³	-	398 ³
	7.699 / 8.131	1.847 ⁹ / 1.847 ⁹	1.638 / 1.647	1.479 / 1.326	2.560 ⁹ / 2.646 ⁹	1.316 / 1.324
	50 / 60	60 / 60	69 / 69	56 / 56	80 / 80	66 / 66
	183.000 / 175.000	33.600 ⁹ / 33.550 ⁹	75.600 / 74.600	54.300 / 54.400	68.500 ⁹ / 70.700 ⁹	53.400 / 54.500
	179.000	33.575 ⁹	75.100	54.350	69.600 ⁹	53.950
	indirekt	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	179.300	10.090	75.100	54.350	24.154	53.950
	9.186 / 5,1	2.169 / 21,5	6.045 / 8,16	4.517 / 8,2	-	4.386 / 8,2
	6.275	1.813	5.187	3.856	-	3.743
	2.911	356	858	661	-	643
	230 ²³	0 ¹²	252 ²⁴	188 ²⁵	-	183 ²⁷
	8.956 ²³	2.169	5.793 ²⁴	4.329 ²⁵	-	4.204 ²⁷
	9,7	9,3	9,6	9,6	10 ab Fertigstellung	9,6
	59,39	-	-	-	-	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	82	83	84	
Objektname	Seven Houses	-	ONE FORTY WEST	
PLZ / Ort	60326 Frankfurt am Main	60314 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	
Straße	Mainzer Landstraße 395	Oskar-von-Miller-Straße 48, Rosa-Marx-Weg 2, 4	Senckenberganlage 13 - 17	
Internetadresse	-	-	onefortywest.de	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	W: 100	W: 100	i.B. / W
	Art des Grundstücks	-	-	Teileigentum
	Grundstücksgröße in m ²	4.111	2.351	980
	Erwerbsdatum	11 / 2019	11 / 2019	09 / 2016
	Haltedauer in Jahren	0,4	0,4	3,5
	Bau-, Umbaujahr	2019	2007	2020 ⁷
	Nutzfläche gesamt in m ²	10.870	6.457	8.774 ⁸
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	0	0	0
Nutzfläche Wohnen in m ²	10.870	6.457	8.774	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	k.A. ²⁶	EXPLORA Museum - Ines Martini u. Gerhard O. Stief	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	2,9 %	4,2 %	-
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 - 30.09.2020 in %	99,5 %	100,0 %	-
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	0,3	0,2	-
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	694 ³	400 ³	-
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	2.142 / 2.143	1.239 / 1.240	3.003 ⁹ / 3.079 ⁹
	Restnutzungsdauer in Jahren	79 / 79	67 / 67	70 / 70
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	75.800 / 74.300	55.100 / 54.500	110.000 ⁹ / 110.700 ⁹
	Mittelwert in Tausend	75.050	54.800	110.350 ⁹
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	98,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	75.050	54.800	22.114
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	6.233 / 8,15	4.473 / 8,20	1.242 / 2,1
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	5.352	3.819	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	882	655	1.242
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	260 ²⁸	186 ²⁹	0
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	5.974 ²⁸	4.287 ²⁹	1.242
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,6	9,6	10 ab Fertigstellung
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	

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



	85	86	87	88	89	90
ONE FORTY WEST	-	-	-	-	-	-
60325 Frankfurt am Main	20354 Hamburg	20099 Hamburg	20099 Hamburg	20149 Hamburg	20099 Hamburg	
Senckenberg-anlage 13-17	ABC-Straße 44-46, St. Anscharplatz	Alstertwiete 5, 7, 9, 11, 13, 15	An der Alster 65, 67	Eppendorfer Landstraße 67, Kümmelstraße 1, Robert-Koch-Straße 40	Koppel 3, 5, 7, Alstertwiete 11, 13, 15	
onefortywest.de	-	-	-	-	-	-
i.B./W	W: 60; B: 35	W: 95	W: 100	W: 50; B: 30; E: 20	W: 100	
Teileigentum	-	-	-	-	-	-
853	5.104	1.125	1.318	1.862	5.973	
09/2016	02/2020	02/2020	02/2020	11/2019	02/2020	
3,5	0,1	0,1	0,1	0,4	0,1	
2020 ⁷	1992, 2011	1983	1955, 2000	1998	2003	
7.647 ⁸	10.922	2.758	3.510	5.511	10.422	
0	4.447	188	0	3.125	0	
7.647	6.474	2.570	3.510	2.386	10.422	
i.B.	HVM Hamburger Versicherungsmakler GmbH	Turbo-Technik GmbH	k.A. ²⁶	Iwan Budnikowsky	GCI Grund-Commerz Immobilien GmbH	
-	17,6%	7,7%	4,4%	4,5%	6,4%	
-	72,3%	97,2%	91,9%	43,2%	100,0%	
-	0,6	0,3	0,4	1,9	0,2	
-	267 ³	50 ³	75 ³	394 ³	280 ³	
2.438 ⁹ /2.576 ⁹	2.045/2.065	355/332	505/482	1.223/1.224	1.770/1.877	
70/70	50/51	43/43	40/35	49/49	63/63	
84.500 ⁹ /84.600 ⁹	60.400/59.350	12.100/11.600	23.000/21.700	37.900/37.350	63.200/69.500	
84.550 ⁹	59.875	11.850	22.350	37.625	66.350	
indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	
98,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
17.013	59.875	11.850	22.350	37.625	66.350	
653/3,8	4.328/6,6	900/6,8	1.674/6,7	2.767/6,7	4.720/6,7	
0	3.594	732	1.367	2.281	3.896	
653	735	168	308	486	824	
0	72 ³⁰	15 ³¹	28 ³²	115 ³³	79 ³⁴	
653	4.256 ³⁰	885 ³¹	1.647 ³²	2.652 ³³	4.641 ³⁴	
10 ab Fertigstellung	9,8	9,8	9,8	9,6	9,8	
-	-	-	-	-	-	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	91	92	93	
Objektname	-	-	-	
PLZ / Ort	20099 Hamburg	80997 München	82008 Unterhaching	
Straße	St. Georgskirchhof 22, 23, 24	Korbinian-Beer-Straße 22, 24, 26, 28, 30	Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg- Straße 98, 100, 102	
Internetadresse	-	-	-	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	W: 100	W: 100	W: 100
	Art des Grundstücks	-	-	-
	Grundstücksgröße in m ²	1.031	8.516	5.774
	Erwerbsdatum	02 / 2020	02 / 2020	02 / 2020
	Haltedauer in Jahren	0,1	0,1	0,1
	Bau-, Umbaujahr	1930, 1980	2007	2005
	Nutzfläche gesamt in m ²	2.350	6.505	5.277
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	44	0	0
Nutzfläche Wohnen in m ²	2.306	6.505	5.277	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	k.A. ²⁶	k.A. ²⁶	k.A. ²⁶
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,3 %	1,6 %	4,9 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	0,2	0,2	0,2
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	46 ³	165 ³	95 ³
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	307 / 277	1.285 / 1.285	1.050 / 1.050
	Restnutzungsdauer in Jahren	45 / 45	68 / 68	66 / 66
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	11.500 / 10.800	48.000 / 48.000	37.500 / 37.500
	Mittelwert in Tausend	11.150	48.000	37.500
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	11.150	48.000	37.500
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	992 / 6,8	2.983 / 5,65	2.132 / 5,69
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	805	2.376	1.688
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	187	607	445
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	17 ³⁵	50 ³⁶	36 ³⁷
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	975 ³⁵	2.933 ³⁶	2.097 ³⁷
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,8	9,8	9,8
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	

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



94	95	96	97	98	99
-	Sportanlagen	Data Center	Grundstück Isar	Grundstück Tivolianlage	Grundstück Wald
02991 Lauta	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München
Straße der Freundschaft	Am Eisbach 5	Am Tucherpark 12 a	Ifflandstraße	Oettingen Straße, Theodorparkstraße	Tivolistraße
-	-	-	-	-	-
S: 100	S: 100	S: 100	S: 100	S: 100	S: 100
-	-	-	-	-	-
18.375	28.737	4.926	8.348	2.090	9.263
02/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020
0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
-	1971, 2014	1991, 2018	-	-	-
0	0	7.209	0	0	0
0	0	7.209	0	0	0
0	0	0	0	0	0
-	HVB Gesellschaft	HVB Gesellschaft	-	-	-
-	0,0%	0,0%	-	-	-
-	0,0%	0,0%	-	-	-
-	4,1	4,1	-	-	-
-	k.A.	k.A.	-	-	-
-/-	-/-	3.751/3.751	-/-	-/-	-/-
-/-	50/50	35/35	-/-	-/-	-/-
5/5	18.600/18.600	70.000/81.400	1.100/1.100	13.700/13.700	1.500/1.500
5	18.600	75.700	1.100	13.700	1.500
indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
0	35.000	50.000	10.500	20.000	5.000
13/13	1.737/4,9	2.492/4,9	533/5,1	1.002/5,0	240/4,8
	1.225	1.750	368	700	175
13	512	742	165	302	65
	43	62	13	25	6
13 ³⁸	1.693 ³⁹	2.430 ⁴⁰	519 ⁴¹	977 ⁴²	234 ⁴³
10 ab Fertigstellung	9,7	9,7	9,7	9,7	9,7
-	59,35	59,33	59,53	59,42	59,33

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

	Summe Deutschland (€)	Frankreich (€)
Nr.		100
Objektname		Place de Seine
PLZ / Ort		92300 Levallois-Perret
Straße		157 Rue Anatole France
Internetadresse		-
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100
	Art des Grundstücks	-
	Grundstücksgröße in m ²	7.161
	Erwerbsdatum	08 / 2001
	Haltedauer in Jahren	18,6
	Bau-, Umbaujahr	2000
	Nutzfläche gesamt in m ²	29.257
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	29.257
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	KEYRUS
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	16,8 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	0,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,2
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	13.905
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	13.585 / 13.232
	Restnutzungsdauer in Jahren	50 / 50
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	221.600 / 224.200
	Mittelwert in Tausend	222.900
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt
	Beteiligungsquote	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	direkt: 3.559.641 indirekt: 3.675.234
	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 2019 / 2020 in Tausend	direkt: 12.565 indirekt: 4.694
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	direkt: 160.740 indirekt: 153.184
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	-
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	

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



101	102	103	104	105	106
Etoile Saint Honoré	Kléber	Place d'Iéna	Orange Les Vignes	Espace Saint Georges	Marriott
75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris	84100 Orange	31000 Toulouse	95700 Roissy-en-France
21 - 25 Rue Balzac	23 - 25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna, 12 Avenue d'Iéna	ZAC Porte Sud	51 bis Rue du Rempart St. Etienne	Allée du Verger
-	-	-	orange-lesvignes.com	espacesaintgeorges.com	marriott.fr
B: 100	B: 100	B: 100	E: 100	E: 100	H: 100
-	-	-	-	Teil- und Volumeneigentum	-
4.846	2.057	4.797	88.986	15.536	19.019
02 / 1998	11 / 2009	05 / 2002	12 / 2010	04 / 2010	09 / 2002
22,1	10,4	17,9	9,3	10,0	17,5
1993	1999, 2017	2001	2010	2006	2002
28.257 ²²	11.478	11.827	30.179	12.893	16.894
28.257	11.478	11.827	30.179	12.893	16.894
0	0	0	0	0	0
Citibank Europe PLC	SFAM	Apple France	Stokomani	Casino	Roissy CYBM SAS
3,8%	0,0%	0,4%	11,5%	41,8%	0,0%
14,1%	0,0%	20,3%	8,0%	9,2%	0,0%
2,1	4,0	2,2	3,1	1,1	12,2
18.863	k.A.	9.200	2.464	1.321	k.A.
18.785 / 18.856	9.265 / 9.265	9.182 / 9.107	2.844 / 2.858	3.291 / 3.373	3.338 / 3.338
43 / 43	55 / 54	51 / 51	40 / 40	50 / 52	32 / 32
397.500 / 426.400	206.400 / 215.400	192.020 / 198.800	33.650 / 32.200	48.800 / 48.500	42.170 / 40.100
411.950	210.900	195.410	32.925	48.650	41.135
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
411.950	210.900	195.410	32.925	48.650	41.135
-	1.324 / 1,1	-	1.162 / 3,2	1.536 / 1,7	-
-	0	-	308	0	-
-	1.324	-	854	1.537	-
-	77	-	116	153	-
-	0	-	77	0	-
-	0,0	-	0,7	0,0	-
-	-	-	-	-	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

	Summe Frankreich (€)	Großbritannien (£)
Nr.		107
Objektname		Mann Island
PLZ / Ort		Liverpool L3 1EN
Straße		Strand Street / Mann Island
Internetadresse		-
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100
	Art des Grundstücks	Erbbaurecht
	Grundstücksgröße in m ²	1.855
	Erwerbsdatum	06 / 2009
	Haltedauer in Jahren	10,8
	Bau-, Umbaujahr	2011
	Nutzfläche gesamt in m ²	12.967
Nutzfläche Gewerbe in m ²	12.967	
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Liverpool City Region Combined Authority
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	0,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	20,5
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	3.540 / 3.540
	Restnutzungsdauer in Jahren	61 / 61
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	54.100 / 53.300
	Mittelwert in Tausend	53.700
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt
	Beteiligungsquote	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	direkt: 1.163.870 indirekt: 0
	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 2019 / 2020 in Tausend	direkt: 346 indirekt: 0
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	direkt: 77 indirekt: 0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	

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



					Summe Großbritannien (£)
108	109	110	111	112	
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	
paternosterlondon. co.uk	paternosterlondon. co.uk	180greatportlandstreet. co.uk	victoriasquare.com	uk.westfield.com/ london	
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	
18,5	18,5	11,5	15,8	15,6	
2003	2003	2007	2008	2008, 2018	
7.580	1.898	9.964	66.339 ²²	251.947 ²²	
7.580	1.898	9.964	66.339	251.947	
0	0	0	0	0	
Katten Muchin Rosenman UK	Gateley LLP	MJ Mapp	House of Fraser	Hennes & Mauritz UK	
4,0%	0,4%	4,6%	4,3%	10,5%	
15,1%	2,0%	6,0%	4,4%	14,4%	
3,1	2,7	4,2	7,0	4,2	
3.902	1.264	5.692	13.628	167.905	
4.778 / 4.737	1.303 / 1.305	6.329 / 6.287	15.857 / 15.909	167.254 / 166.112	
53 / 53	53 / 53	57 / 57	48 / 48	53 / 48	
87.500 / 85.800	23.700 / 23.050	123.600 / 122.450	250.200 / 252.700	2.707.000 / 2.664.000	
86.650	23.375	123.025	251.450	2.685.500	
direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt	
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	50,00%	
86.650	23.375	123.025	251.450	1.342.750	direkt: 1.629.500 indirekt: 251.450
-	-	4.949 / 6,2		15.405 / 6,1 ⁴⁴	
-	-	3.181		3.500	
-	-	1.768		11.905	
-	-	0		1.541	direkt: 1.541 indirekt: 0
-	-	0		12.453	direkt: 12.453 indirekt: 0
-	-	0,0		8,2	
-	-	-		-	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

	Summe Großbritannien (€)	Niederlande (€)
Nr.		113
Objektname		2 Amsterdam
PLZ / Ort		1077 ZZ Amsterdam
Straße		Strawinskylaan 2001 - 2041/ 2501 - 2631
Internetadresse		twoamsterdam.nl
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B. / B, H
	Art des Grundstücks	Erbbaurecht
	Grundstücksgröße in m ²	6.585
	Erwerbsdatum	11 / 2015
	Haltedauer in Jahren	4,4
	Bau-, Umbaujahr	2021 ⁷
	Nutzfläche gesamt in m ²	35.855 ⁸
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	35.855
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	-
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 - 30.09.2020 in %	-
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	-
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	-
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	13.482 ⁹ / 13.196 ⁹
	Restnutzungsdauer in Jahren	60 / 60
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	230.790 ⁹ / 216.200 ⁹
	Mittelwert in Tausend	223.495 ⁹
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	direkt: 1.816.307 indirekt: 280.276
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	177.624
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	61 / 0,1
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	0
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	61
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	direkt: 1.717 indirekt: 0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7 ⁴⁵
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	direkt: 13.880 indirekt: 0	
		34 ⁴⁵
		5,6
		11,32

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



	Summe Niederlande (€)	Belgien (€)	Luxemburg (€)
114		115	116
New Babylon, Geb. H		City Atrium	Président A
2594 AC Den Haag		1210 Brüssel	2540 Luxemburg
Bezuidenhoutseweg 57		Rue du Progrès 50 – 56	37a, Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette
newbabylon.nl		-	-
B: 100		B: 100	B: 100
Erbbaurecht		-	-
11.434		6.960	4.566
09 / 2010		12 / 2002	05 / 2007
9,5		17,3	12,9
2010		2003	2009
12.023		50.772	11.416
12.023		50.772	11.416
0		0	0
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn		Regie de Batiments	Banque Européenne
0,0%		0,0%	2,2%
0,0%		0,0%	5,7%
4,9		11,9	2,6
k.A.		k.A.	5.117
2.278 / 2.339		10.012 / 9.857	4.577 / 4.553
60 / 60		53 / 53	59 / 59
40.260 / 40.700		223.300 / 212.000	83.310 / 79.700
40.480		217.650	81.505
direkt		indirekt	indirekt
100,00%		100,00%	100,00%
40.480	direkt: 40.480 indirekt: 177.624	217.649	81.505
964 / 2,5		-	-
0		-	-
965		-	-
96	direkt: 96 indirekt: 7	-	-
40	direkt: 40 indirekt: 34	-	-
0,4		-	-
63,38		-	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

			Summe Belgien, Luxemburg (€)	
Nr.	117	118		
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	-	-		
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	
	Art des Grundstücks	-	-	
	Grundstücksgröße in m ²	4.211	4.744	
	Erwerbsdatum	05 / 2007	05 / 2007	
	Haltedauer in Jahren	12,9	12,9	
	Bau-, Umbaujahr	2009	2009	
	Nutzfläche gesamt in m ²	9.814	12.162	
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	9.814	12.162	
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0		
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Banque Européenne	Banque Européenne	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	1,2 %	
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	0,0 %	1,2 %	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,0	2,4	
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	k.A.	5.548	
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	3.969 / 3.969	4.880 / 4.831	
	Restnutzungsdauer in Jahren	59 / 59	59 / 59	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	72.430 / 69.200	88.900 / 84.200	
	Mittelwert in Tausend	70.815	86.550	
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	70.815	86.550	direkt: 0 indirekt: 456.519
	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 2019 / 2020 in Tausend	-	-	direkt: 0 indirekt: 0
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	-	-	direkt: 0 indirekt: 0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	-	-	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-		

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



Italien (€)						Summe Italien (€)
119	120	121	122	123		
Le Quattro Porte	ABB	Oriocenter	Centro Le Barche	NH Hotel Orio al Serio		
20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)	30172 Venezia-Mestre	24050 Orio al Serio (Bergamo)		
Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50, Via Luciano Lama 33	Via Portico 71	Piazza XXVII Ottobre	Via Portico 75		
-	-	oriocenter.it	centrolebarche.it	nh-hotel.de		
i.B./B	B: 100	E: 100	E: 100	H: 100		
-	-	Teileigentum	Erbbaurecht	-		
121.099	11.564	60.275	2.454	7.274		
09/2004	06/2001	06/2000, 06/2015	01/2002	03/2008		
15,5	18,8	19,8	18,2	12,0		
2004	2001	2005, 2017	1996	2008		
35.614 ⁸	27.008	67.363 ²²	12.471	5.237		
35.614	27.008	67.363	12.471	5.237		
0	0	0	0	0		
i.B.	ABB CAP	Hennes & Mauritz	Coin S.r.l.	NH Italia		
-	0,0%	0,9%	7,1%	0,0%		
-	0,0%	5,2%	32,0%	0,0%		
-	2,2	3,3	3,5	5,6		
-	k.A.	33.406	2.305	k.A.		
6.069/6.172	5.058/5.058	30.997/30.991	2.383/2.293	1.005/1.005		
54/54	51/51	44/44	37/47	48/48		
77.900/77.000	68.580/67.000	478.600/473.500	30.300/30.000	14.900/15.400		
77.450	67.790	476.050	30.150	15.150		
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt		
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
77.450	67.790	476.050	30.150	15.150	direkt: 666.590	indirekt: 0
-	-	2.171/2,7 ⁴⁴	-	-		
-	-	19	-	-		
-	-	2.153	-	-		
-	-	217	-	-	direkt: 217	indirekt: 0
-	-	1.574	-	-	direkt: 1.574	indirekt: 0
-	-	7,3	-	-		
-	-	17,86	-	-		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

Österreich (€)				
Nr.	124	125	126	
Objektname	Town Town BT 7	Town Town BT 6	Galaxy 21	
PLZ / Ort	1030 Wien	1030 Wien	1020 Wien	
Straße	Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135, Thomas-Klestil-Platz 2	Praterstraße 31	
Internetadresse	towntown.at	towntown.at	-	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks	-	-	-
	Grundstücksgröße in m ²	1.184	1.007	1.771
	Erwerbsdatum	01 / 2009	01 / 2009	11 / 1996
	Haltedauer in Jahren	11,2	11,2	23,4
	Bau-, Umbaujahr	2009	2009	2002
	Nutzfläche gesamt in m ²	4.625	5.203	17.809
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	4.625	5.203	17.809
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Soravia Properties GmbH	Bundes- verwaltungsgericht	Republik Österreich
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,0 %	1,5 %	1,7 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	0,0 %	0,0 %	1,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,7	4,9	5,8
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	k.A.	k.A.	5.552
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	691 / 745	858 / 861	4.898 / 4.896
	Restnutzungsdauer in Jahren	59 / 59	59 / 59	52 / 52
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	12.100 / 13.330	14.600 / 15.630	85.900 / 90.600
	Mittelwert in Tausend	12.715	15.115	88.250
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	direkt
	Beteiligungsquote	99,90 %	99,90 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	12.702	15.100	88.250
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	315 / 2,5	336 / 2,4	-
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	0	-
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	315	336	-
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	0	0	-
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	0	0	-
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	0,0	0,0	-
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-

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



		Summe Österreich (€)	Portugal (€)	
127	128		129	130
DC Tower 2	DC Tower 3		Forum Algarve	Armazéns do Chiado
1020 Wien	1020 Wien		8000-126 Faro	1200-094 Lissabon
Donau-City-Straße 5	Donau-City-Straße 3		Estrada Nacional 125 km 103	Rua do Carmo 2, Rua Nova do Almada 114, Rua do Crucifixo
-	-		forumalgarve.net	armazensdochiado.com
i.B. / B, W	i.B. / S		E: 100	E: 80; H: 10
-	-		Teileigentum	-
7.309	8.704		36.178	3.145
04 / 2016	04 / 2016		05 / 2000	12 / 1997
4,0	4,0		19,9	22,3
2023 ⁷	-		2001	1999
51.896 ⁸	0		26.998 ²²	12.767
28.057	0		26.998	12.767
23.839	0		0	0
i.B.	i.B.		Zara	FNAC
-	-		0,2 %	1,2 %
-	-		7,9 %	8,8 %
-	-		2,8	5,0
-	-		15.148	4.564
10.080 ⁹ / 10.284 ⁹	- / -		8.747 / 8.618	4.994 / 5.046
70 / 70	- / -		41 / 41	49 / 49
195.300 ⁹ / 197.100 ⁹	1.400 / 890		121.960 / 120.450	83.650 / 85.700
196.200 ⁹	1.145		121.205	84.675
direkt	direkt		indirekt	direkt
100,00 %	100,00 %		100,00 %	100,00 %
14.950	1.150	direkt: 104.350 indirekt: 27.802	121.205	84.675
1.232 / 8,2	76 / 6,6		-	-
665	53		-	-
567	23		-	-
123	0	direkt: 123 indirekt: 0	-	-
739	0	direkt: 739 indirekt: 0	-	-
6,1	0,0		-	-
-	-		-	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

	Summe Portugal (€)	Finland (€)
Nr.		131
Objektname		Workery West TORN1
PLZ / Ort		00520 Helsinki
Straße		Firdonkatu 2
Internetadresse		-
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100
	Art des Grundstücks	-
	Grundstücksgröße in m ²	4.488
	Erwerbsdatum	12 / 2018
	Haltedauer in Jahren	1,3
	Bau-, Umbaujahr	2020
	Nutzfläche gesamt in m ²	21.411
Nutzfläche Gewerbe in m ²	21.411	
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	-
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	-
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	-
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	-
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	5.859 / 5.779
	Restnutzungsdauer in Jahren	70 / 70
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	135.200 / 132.200
	Mittelwert in Tausend	133.700
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	direkt: 84.675 indirekt: 121.205
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	2.170 / 2,2
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	2.170
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	direkt: 0 indirekt: 0
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	direkt: 0 indirekt: 0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	-
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	

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



		Summe Finnland (€)	Tschechien (€)	
132	133		134	135
Workery East FESKARI	Workery East STOGE		Charles Square Center	Na Prikope 33
00520 Helsinki	00520 Helsinki		12000 Prag	11000 Prag 1
Ratapihantie 6	Ratapihantie 6		Karlovo náměstí 10	Na Prikope 33
-	-		charles-square- center.com	-
i.B. / B	i.B. / B		B: 70; E: 30	i.B. / B, E
-	-		-	-
228	227		4.491	2.460
12 / 2018	12 / 2018		08 / 2007	03 / 2017
1,3	1,3		12,6	3,0
2020 ⁷	2020 ⁷		2002	2022 ⁷
14.382 ⁸	14.066 ⁸		19.803	14.990 ⁸
14.382	14.066		19.803	14.990
0	0		0	0
i.B.	i.B.		Philip Morris ČR a.s.	i.B.
-	-		2,0%	-
-	-		6,5%	-
-	-		3,6	-
-	-		6.373	-
3.978 ⁹ / 4.167 ⁹	3.985 ⁹ / 4.134 ⁹		4.110 / 3.900	4.904 ⁹ / 4.784 ⁹
70 / 70	70 / 70		52 / 52	60 / 60
92.200 ⁹ / 92.400 ⁹	94.200 ⁹ / 92.600 ⁹		72.100 / 70.800	110.100 ⁹ / 110.000 ⁹
92.300 ⁹	93.400 ⁹		71.450	110.050 ⁹
indirekt	indirekt		indirekt	indirekt
100,00%	100,00%		100,00%	100,00%
84.692	87.045	direkt: 0 indirekt: 271.884	71.450	62.164
1.583 / 1,9	1.571 / 1,8		-	3.772 / 7,0
0	0		-	0
1.583	1.571		-	3.772
13	13	direkt: 0 indirekt: 62	-	357 ⁴⁶
1.570	1.558	direkt: 0 indirekt: 5.262	-	2.582 ⁴⁶
-	-		-	7,4
-	-		-	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

		Summe Tschechien (€)	
Nr.	136		
Objektname	Metropole Zlicin		
PLZ / Ort	15521 Prag		
Straße	Řevnická 1		
Internetadresse	metropole.cz		
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 100	
	Art des Grundstücks	-	
	Grundstücksgröße in m ²	132.143	
	Erwerbsdatum	05 / 2004	
	Haltedauer in Jahren	15,9	
	Bau-, Umbaujahr	2004	
	Nutzfläche gesamt in m ²	56.243 ²²	
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	56.243	
Nutzfläche Wohnen in m ²	0		
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	pietro filipi	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	0,8 %	
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	17,4 %	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,8	
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	15.385	
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	12.876 / 13.238	
	Restnutzungsdauer in Jahren	44 / 44	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	228.600 / 229.600	
	Mittelwert in Tausend	229.100	
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	
	Beteiligungsquote	50,00 %	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	114.550	direkt: 0 indirekt: 248.164
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	48 / 320	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	48	
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	5 ⁴⁷	direkt: 0 indirekt: 362
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	7 ⁴⁷	direkt: 0 indirekt: 2.589
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	1,2	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	

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



Polen (€)			Summe Polen (€)	Türkei (€)
137	138	139		140
Tulipan House	Millennium Park	J 44		Forum Bornova
02 - 672 Warschau	02 - 593 Warschau	00 - 026 Warschau		35100 Bornova (Izmir)
Ulica Domaniewska 50	Zaryna Street 2A	Aleje Jerozolimskie 44		Kazim Dirik Mahallesi 372 Sokak
-	-	-		forumbornova.com
B: 100	B: 100	i.B. / B, E		E: 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht		Teilerbbaurecht
11.236	8.312	3.199		200.000
06 / 2008	05 / 2010	12 / 2014		07 / 2005, 10 / 2006
11,8	9,9	5,3		14,9
2008	2008	2020 ⁷		2006
18.634	19.267	33.283 ⁸		62.019
18.634	19.267	33.283		62.019
0	0	0		0
StepStone Services	Bank Millenium	i.B.		Mapa Mobilya
44,3%	0,0%	-		0,8%
63,7%	0,0%	-		43,0%
0,4	9,7	-		1,3
1.567	k.A.	-		0
2.565 / 2.540	3.017 / 3.486	8.970 ⁹ / 8.970 ⁹		15.727 / 15.987
58 / 58	58 / 58	70 / 70		28 / 28
37.200 / 36.400	58.300 / 58.700	208.700 ⁹ / 214.000 ⁹		147.600 / 147.100
36.800	58.500	211.350 ⁹		147.350
direkt	direkt	direkt		direkt
100,00%	100,00%	100,00%		100,00%
36.800	58.500	101.033	direkt: 196.333 indirekt: 0	147.350
-	1.540 / 2,9	5.663 / 30,0 ⁴⁸		-
-	55	0		-
-	1.485	5.663		-
-	0	251 ⁴⁹	direkt: 251 indirekt: 0	-
-	0	4.327	direkt: 4.327 indirekt: 0	-
-	0,0	4,7 ⁴⁹		-
-	53,41	-		-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

	Spanien (€)	Japan (JPY)	
Nr.	141	142	
Objektname	Espai Gironés	Onyado Nono Hotel	
PLZ / Ort	17190 Salt (Girona)	6008146 Kyoto	
Straße	Cami del Carlins 10	491 Zaimokucho, Shimogyo-ku	
Internetadresse	espaigirones.com	-	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 100	H: 100
	Art des Grundstücks	-	-
	Grundstücksgröße in m ²	53.802	2.434
	Erwerbsdatum	05 / 2005	02 / 2020
	Haltedauer in Jahren	14,9	0,1
	Bau-, Umbaujahr	2005	2020
	Nutzfläche gesamt in m ²	39.807	16.830
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	39.807	16.830
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Hennes & Mauritz	Kyoritsu
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	7,6 %	0,0 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	28,3 %	0,0 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,5	20,0
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	10.319	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	10.806 / 10.888	950.160 / 950.160
	Restnutzungsdauer in Jahren	45 / 45	70 / 60
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	152.600 / 151.900	24.250.000 / 24.577.500
	Mittelwert in Tausend	152.250	24.413.750
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	152.250	24.000.000
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	-	869.888 / 3,6
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	-	591.985
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	-	277.903
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	-	8.570 ⁵⁰
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	-	865.603 ⁵⁰
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	-	9,9
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	60,00

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



	Summe Japan (€)	Australien (AUD)	Summe Australien (€)	USA (USD)
		143		144
		110 Goulburn Street		The National
		NSW 2000 Sydney		Chicago, IL 60603
		110 Goulburn Street, 26, 28 - 30 Nithsdale Street		125 South Clark Street
		-		thenationalchicago.com
		B: 100		B: 100
		-		-
		2.160		3.198
		03 / 2016		11 / 2018
		4,0		1,4
		1992		1907, 2010, 2018
		14.477		53.990
		14.477		53.990
		0		0
		Commonwealth of Australia		125 S Clark Street
		0,0 %		9,3 %
		0,1 %		0,1 %
		1,2		6,2
		k.A.		15.539
		11.547 / 11.597		20.536 / 22.707
		46 / 46		49 / 49
		168.100 / 164.600		205.000 / 207.800
		166.350		206.400
		indirekt		indirekt
		99,99 %		100,00 %
	direkt: 0 indirekt: 200.543	166.333	direkt: 0 indirekt: 92.131	206.400
		12.041 / 8,1		4.992 / 2,5
		8.391		1.475
		3.650		3.517
	direkt: 0 indirekt: 72	1.211 ⁵¹	direkt: 0 indirekt: 671	532 ⁵²
	direkt: 0 indirekt: 7.233	6.722 ⁵¹	direkt: 0 indirekt: 3.723	4.278 ⁵²
		6,0		8,7
		53,56		31,49

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

USA (USD)				
Nr.	145	146	147	
Objektname	1330 West Fulton	222 E 41st Street	Dexter Station	
PLZ / Ort	Chicago, IL 60607	New York, NY 10017	Seattle, WA 98109	
Straße	1330 West Fulton Street	41 st Street	1101 Dexter Avenue N	
Internetadresse	-	-	-	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 85	B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks	-	-	-
	Grundstücksgröße in m ²	8.622	1.830	6.271
	Erwerbsdatum	09 / 2019	05 / 2018	05 / 2017
	Haltedauer in Jahren	0,5	1,9	2,9
	Bau-, Umbaujahr	2017	2001, 2018	2015
	Nutzfläche gesamt in m ²	26.985	36.187 ²²	32.008
	Nutzfläche Gewerbe in m ²	26.985	36.187	32.008
Nutzfläche Wohnen in m ²	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Dyson, Inc.	New York University	Facebook
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	5,5 %	0,0 %	0,6 %
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %	0,1 %	0,0 %	0,1 %
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,0	27,5	5,0
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend	4.524 ³	k.A.	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend	10.525 / 17.461	28.010 / 18.175	13.496 / 12.845
	Restnutzungsdauer in Jahren	67 / 67	59 / 79	55 / 65
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	174.100 / 173.100	336.100 / 339.500	292.500 / 287.500
	Mittelwert in Tausend	173.600	337.800	290.000
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	173.600	337.800	290.000
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	3.072 / 1,8	6.446 / 1,9	7.742 / 2,7
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	0	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	3.072	6.446	7.742
	abgeschriebene ANK im GJ 2019 / 2020 in Tausend	176 ⁴¹	641 ⁵³	802 ⁵⁴
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	2.901 ⁴¹	5.090 ⁵³	5.498 ⁵⁴
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,4	8,1	7,0
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	59,10	-	51,72	

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



148	149	150	151	152	153
800 Lincoln Road	Atlas Plaza	Alohilani Resort Waikiki Beach	The Everly	11 Howard	Kimpton Hotel Monaco
Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	Honolulu, HI 96815	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106
800 & 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	2490 Kalakaua Avenue	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street	433 Chestnut Street
-	-	alohilaniresort.com	everlyhotel hollywood.com	11howard.com	monaco- philadelphia.com
E: 100	E: 100	H: 100	H: 100	H: 100	H: 100
-	-	-	-	-	-
1.394	2.060	10.375	1.818	820	1.639
10 / 2014	07 / 2015, 11 / 2016	04 / 2017	05 / 2017	04 / 2016	03 / 2018
5,5	4,7	3,0	2,9	4,0	2,0
1935, 2018	1951	1969	2017	2006	1907, 2012
3.141	2.212 ²²	50.325	17.964	8.969	18.023
3.141	2.212	50.325	17.964	8.969	18.023
0	0	0	0	0	0
Skechers USA, Inc.	Longchamp USA, INC	HH Pacific Beach LP LLC	Argyle Hotel LLC	Soho Hotel Owner LLC	Lafayette Hotel LLC
0,0%	20,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
26,8%	36,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6,9	3,4	16,6	17,0	5,9	17,5
k.A.	2.786	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
4.086 / 4.121	4.432 / 4.812	31.500 / 31.500	7.950 / 7.950	8.585 / 8.500	8.535 / 8.535
48 / 48	35 / 35	38 / 49	48 / 57	46 / 46	52 / 52
82.300 / 84.300	67.900 / 75.400	522.000 / 537.180	140.400 / 140.900	153.300 / 162.600	141.900 / 141.800
83.300	71.650	529.590	140.650	157.950	141.850
indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
83.300	71.650	529.590	140.650	157.950	141.850
2.005 / 2,3	3.245 / 4,3	11.005 / 2,3	2.998 / 2,1	4.026 / 2,4	2.838 / 2,0
0	261	0	0	0	0
2.005	2.879	11.005	2.998	4.026	283
200	328 ⁵⁵	936 ⁵⁶	301 ⁵⁷	412 ⁵⁸	142
0	1.682 ⁵⁵	6.877 ⁵⁶	2.199 ⁵⁷	2.404 ⁵⁸	2.243
0,0	6,0	7,0	7,3	6,0	7,9
-	95,84	17,98	53,32	-	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 95.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2020

		Summe USA (USD)	Summe USA (€)
Nr.			
Objektname			
PLZ / Ort			
Straße			
Internetadresse			
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		
	Art des Grundstücks		
	Grundstücksgröße in m ²		
	Erwerbsdatum		
	Haltedauer in Jahren		
	Bau-, Umbaujahr		
	Nutzfläche gesamt in m ²		
	Nutzfläche Gewerbe in m ²		
	Nutzfläche Wohnen in m ²		
Vermietungs- informationen	Hauptmieter		
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		
	Auslaufende Mietverträge vom 01.10.2019 – 30.09.2020 in %		
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		
	Mieteinnahmen im GJ 2019 / 2020 in Tausend		
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend		
	Restnutzungsdauer in Jahren		
	Verkehrswert (VKW) in Tausend		
	Mittelwert in Tausend		
Investmentinformationen**	Investitionsart		
	Beteiligungsquote	direkt: 0 indirekt: 2.132.790	direkt: 0 indirekt: 1.924.988
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) 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 2019 / 2020 in Tausend	direkt: 0 indirekt: 4.470	direkt: 0 indirekt: 2.325
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	direkt: 0 indirekt: 33.172	direkt: 0 indirekt: 32.736
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		

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



Erläuterungen der Fußnoten im Immobilienverzeichnis

- 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 Anteilig ab dem Zeitpunkt des Erwerbs innerhalb des GJ.
 - 4 243 TEUR der Abschreibung und 5.599 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 5 355 TEUR der Abschreibung und 8.161 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 6 221 TEUR der Abschreibung und 5.087 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 7 geplante Fertigstellung.
 - 8 Fläche laut Planung.
 - 9 Projektschätzung.
 - 10 151 TEUR der Abschreibung und 3.462 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 11 316 TEUR der Abschreibung und 7.272 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 12 Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung / der Objekterweiterung.
 - 13 36 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.399 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 14 85 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.314 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 15 75 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.935 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 16 112 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.384 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 17 158 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 6.181 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 18 120 TEUR der Abschreibung und 2.758 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 19 59 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.303 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 20 112 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.352 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 21 14 TEUR der Abschreibung und 837 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 22 Neuvermessung.
 - 23 171 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 6.688 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 24 219 TEUR der Abschreibung und 5.036 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 25 163 TEUR der Abschreibung und 3.753 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 26 Unterliegt dem Datenschutz.
 - 27 158 TEUR der Abschreibung und 3.644 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 28 226 TEUR der Abschreibung und 5.194 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 29 162 TEUR der Abschreibung und 3.717 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 30 60 TEUR der Abschreibung und 3.566 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 31 13 TEUR der Abschreibung und 743 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 32 23 TEUR der Abschreibung und 1.385 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 33 97 TEUR der Abschreibung und 2.237 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 34 66 TEUR der Abschreibung und 3.897 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 35 14 TEUR der Abschreibung und 819 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 36 41 TEUR der Abschreibung und 2.395 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 37 29 TEUR der Abschreibung und 1.710 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 38 13 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 39 32 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.250 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 40 46 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.797 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 41 10 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 386 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 42 19 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 724 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 43 4 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 171 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 44 Anschaffungskosten aus Objekterweiterung.
 - 45 Auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 46 322 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.582 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 47 5 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 8 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 48 Aktueller Kaufpreis-Zahlungsstand bzw. Anschaffungsnebenkostenstand der Projektentwicklung.
 - 49 Die Abschreibung betrifft die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des Immobilienerwerbs. Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten aus der Bauphase beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung.
 - 50 8.570 TJPY der Abschreibung des Geschäftsjahres und 505.603 TJPY der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 51 895 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 5.295 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 52 200 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.738 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 53 131 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.058 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 54 337 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.398 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 55 255 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.322 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 56 123 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.174 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 57 80 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 585 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
 - 58 136 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 817 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- Währungsumrechnungskurse zum 31. März 2020:
 Kurs: 1 EUR = 0,89715 GBP
 Kurs: 1 EUR = 1,10795 USD
 Kurs: 1 EUR = 1,80540 AUD
 Kurs: 1 EUR = 119,67520 JPY

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	65	66	67	-
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 Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg	Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn	Theresiencenter Dienstleistungsgesellschaft mbH ¹ Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	16.500.000	169.100.000	4.000.200	25.000
Beteiligungsquote	99,99%	75,00%	99,90%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2002	08 / 2007	06 / 2009	09 / 2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	18	0	53	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

Deutschland (€)				
Nr.	-	-	47	-
Objektname	-	-	-	-
PLZ / Ort	-	-	10178 Berlin	-
Straße	-	-	Alexanderplatz 9	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Düsseldorf, Königsallee 1-9 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München	Kaufhof Warenhaus am Alex GmbH ⁴ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln	Berlin, Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München	Berlin, Alexanderplatz 9 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München
Gesellschaftskapital	25.000	10.250.000	1.000	25.000
Beteiligungsquote	100,00%	20,00%	100,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	-	-	71.819.556	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	1.407	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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



-	49	-	-	51
-	-	-	-	-
-	53111 Bonn	-	-	40212 Düsseldorf
-	Remigiusstrasse 20 – 24	-	-	Königsallee 1 – 9
Kaufhof Bonn Münsterplatz GmbH ² Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln	Bonn, Remigiusstraße 20 – 24 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München	Bonn, Remigiusstraße 20 – 24 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München	Kaufhof Düsseldorf Königsallee GmbH ³ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln	Düsseldorf, Königsallee 1 – 9 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München
25.000	1.000	25.000	25.000	1.000
20,00 %	100,00 %	100,00 %	20,00 %	100,00 %
-	41.660.666	-	-	85.440.992
02 / 2020	02 / 2020	02 / 2020	12 / 2019	12 / 2019
480	-	-	736	-
-	-	-	-	-
-	50	-	-	53
-	-	-	-	-
-	40211 Düsseldorf	-	-	60313 Frankfurt am Main
-	Am Wehrhahn 1	-	-	Zeil 116 – 126
Kaufhof Düsseldorf- Wehrhahn GmbH ⁵ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln	Düsseldorf, Wehrhahn 1 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München	Düsseldorf, Wehrhahn 1 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München	Kaufhof Frankfurt-Zeil GmbH ⁶ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln	Frankfurt, Zeil 116 – 126 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München
25.000	1.000	25.000	25.000	1.000
20,00 %	100,00 %	100,00 %	20,00 %	100,00 %
-	16.537.802	-	-	106.135.112
12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019
331	-	-	958	-
-	-	-	-	-



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	-	-	55	-
Objektname	-	-	-	-
PLZ/Ort	-	-	30159 Hannover	-
Straße	-	-	Ernst-August-Platz 5	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Frankfurt, Zeil 116 - 126 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München	Kaufhof Hannover GmbH ⁷ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln	Hannover, Ernst-August-Platz 5 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München	Hannover, Ernst-August-Platz 5 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München
Gesellschaftskapital	25.000	25.000	1.000	25.000
Beteiligungsquote	100,00%	20,00%	100,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	-	-	52.709.453	-
Erwerbsdatum/ Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	586	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

Deutschland (€)				
Nr.	-	-	62	-
Objektname	-	-	-	-
PLZ/Ort	-	-	80634 München	-
Straße	-	-	Pötschnerstraße 5	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Mannheim, Paradeplatz Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München	Kaufhof München Rotkreuzplatz GmbH ¹⁰ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln	München, Rotkreuzplatz Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München	München, Rotkreuzplatz Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München
Gesellschaftskapital	25.000	25.000	1.000	25.000
Beteiligungsquote	100,00%	20,00%	100,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	-	-	23.680.468	-
Erwerbsdatum/ Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	295	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

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

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

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

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

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



-	56	-	-	-
-	-	-	-	Kaufhof Paradeplatz
-	50667 Köln	-	-	60161 Mannheim
-	Hohe Straße 41 – 53	-	-	P1 1 – 12, C2 3 – 10
Kaufhof Köln Hohe Straße GmbH ⁸ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln	Köln, Hohe Straße 41 – 53 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München	Köln, Hohe Straße 41 – 53 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München	Kaufhof Mannheim GmbH ⁹ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln	Mannheim, Paradeplatz Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München
26.000	1.000	25.000	25.000	1.000
20,00 %	100,00 %	100,00 %	20,00 %	100,00 %
-	-	-	-	22.015.951
12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019
1.380	-	-	335	-
-	-	-	-	-
-	68	-	84	85
-	-	-	ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST
-	70173 Stuttgart	-	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main
-	Eberhardstraße 28	-	Senckenberg- anlage 13 – 17	Senckenberg- anlage 13 – 17
Kaufhof Stuttgart GmbH ¹¹ Leonhard-Tietz-Straße 1 50646 Köln	Stuttgart, Eberhardstraße 28 Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München	Stuttgart, Eberhardstraße 28 Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München	T-Rex Grundstücksentwick- lungs GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Smart Living GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
25.000	1.000	25.000	100.000	100
20,00 %	100,00 %	100,00 %	98,00 %	98,00 %
-	-	-	-	-
02 / 2020	02 / 2020	02 / 2020	05 / 2015	06 / 2016
205	-	-	1.242	653
-	-	-	-	-

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2020

Deutschland (€)				
Nr.	71	80	-	83
Objektname	ONE FORTY WEST	Königshöfe Dresden	-	-
PLZ / Ort	60325 Frankfurt am Main	-	-	60314 Frankfurt am Main
Straße	Senckenberg-anlage 13 - 17	-	-	Oskar-von-Miller-Straße 48, Rosa-Marx-Weg 2, 4
Firma und Sitz der Gesellschaft	T-Rex Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 5185 Wiesbaden	CRI Wertgrund Wohnen GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG ¹²⁻²¹ Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Frankfurt Oskar-von-Miller-Straße Wertgrund GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	100	25.000	25.000	25.000
Beteiligungsquote	98,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	-	150.000.000	408.096.000	53.190.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	06 / 2016	05 / 2019	09 / 2019	09 / 2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.556	-	4.519	570
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	26.075	3.717

Deutschland (€)				
Nr.	-	94	96	28
Objektname	-	-	-	Eisbach 3
PLZ / Ort	-	02991 Lauta	80538 München	80538 München
Straße	-	Straße der Freundschaft	Am Tucherpark 12a	Am Eisbach 3
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Berlin Hamburg München BTE GmbH & Co. KG ^{24, 25, 26} Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Lauta Straße der Freundschaft GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark DataCenter und Waldgrundstück ^{27, 28} Immobiliengesellschaft mbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 3 GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	25.000	25.000	25.000	25.000
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	203.580.000	-	39.942.000	28.189.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2019	09 / 2019	01 / 2020	01 / 2020
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	2.169	13	696	491
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	11.819	0	1.968	1.399

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

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

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

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

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

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

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

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

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

²¹WE 514: 80802 München, Leopoldstraße 52.

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

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

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

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

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

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

²⁸Grundstück Wald / 80538 München, Tivolistraße.



	92	93	78	-	22
	-	-	-	-	-
	80997 München	82008 Unterhaching	14109 Berlin	-	20097 Hamburg
	Korbinian-Beer-Straße 22, 24, 26, 28, 30	Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg- Straße 98, 100, 102	Max-Liebermann- Allee 23 – 27, Am kleinen Anger 25	-	Norderstraße 101
	CRI München Korbinian-Beer-Straße Wertgrund GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Unterhaching Lehenstraße Wertgrund GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Berlin Wannseegärten Wertgrund GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Frankfurt Bockenheimer Landstraße GmbH & Co. KG ^{22, 23} Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Hamburg Norderstraße 101 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	44.240.000	32.400.000	72.090.000	189.900.000	130.950.000
	09 / 2019	09 / 2019	09 / 2019	09 / 2019	09 / 2019
	538	387	757	1.996	1.380
	2.395	1.710	5.036	13.248	7.272

	29	95	76	97	98
	Eisbach 4	Sportanlagen	Hilton Munich Park	Grundstück Isar	Grundstück Tivolianlage
	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München
	Am Eisbach 4	Am Eisbach 5	Am Tucherpark 7	Ifflandstraße	Oettingenstraße / Theodorparkstraße
	CRI Tucherpark Eisbach 4 GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 5 GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Hotel GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Ifflandstraße GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Oettingenstraße GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
	68.488.000	25.424.000	130.340.000	7.651.000	14.546.000
	01 / 2020	01 / 2020	01 / 2020	01 / 2020	01 / 2020
	1.194	443	2.268	133	253
	3.314	1.250	6.688	386	724

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2020

	Deutschland (€)		Großbritannien (GBP)	
Nr.	-	-	40	111
Objektname	-	-	VTW 3	Victoria Square Centre
PLZ / Ort	80538 München	80538 München	80538 München	Belfast BT1 4QG
Straße	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 1	Sederanger 4, 6	1, 18 - 22 Victoria Square
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Tucherpark VTO N/S GmbH & Co KG ^{29, 30} Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTW 1 und 2 GmbH & Co KG ^{31, 32} Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTW 3 GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CGI Victoria Square Partnership 3 More London Riverside SE1 2AQ London
Gesellschaftskapital	25.000	25.000	25.000	110.753.146
Beteiligungsquote	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	220.899.000	151.767.000	47.180.000	80.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	01 / 2020	01 / 2020	01 / 2020	06 / 2004
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	3.855	2.648	822	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	10.565	7.287	2.303	-

	Luxemburg (€)		Italien (€)	
Nr.	117	118	-	-
Objektname	Président B	Président C	Fastweb	Torre Alfa
PLZ / Ort	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	20126 Mailand	20097 Mailand
Straße	37a, Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	37a, Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6
Firma und Sitz der Gesellschaft	Président B S.A. 46a, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président C S.A. 46a, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Lacerta Immobiliare S.r.l. in Liquidazione Corso Europa 2 20122 Mailand	Alfa S.r.l. in Liquidazione Corso Europa 2 20122 Mailand
Gesellschaftskapital	2.630.970	31.000	10.000	10.000
Beteiligungsquote	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	12.300.000	23.700.000	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	05 / 2007	05 / 2007	07 / 2007	11 / 2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

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

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

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

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

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

³⁴Immobilie im September 2019 verkauft.



Niederlande (€)		Belgien (€)		Luxemburg (€)	
	113	-	115	11	116
2 Amsterdam	-	City Atrium	Omniturm	Président A	
1077 ZZ Amsterdam	-	1210 Brüssel	60311 Frankfurt	2540 Luxemburg	
Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	-	Rue du Progrès 50 - 56	Große Gallusstraße 16 - 18	37a, Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	
CRI Twin Towers LP C.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	CRI Twin Towers B.V. ³³ Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, Box 204 1000 Brüssel	Omniturm Verwaltungsgesellschaft S.a r.l. 25, rue Edward Steichen 2540 Luxembourg	Président A S.A. 46a, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxembourg	
113.967.650	160.601	4.957.871	8.012.500	31.000	
99,90%	100,00	99,9995%	94,8960%	100,00%	
84.836.650	-	-	306.039.600	23.863.541	
09 / 2015	09 / 2015	12 / 2002	09 / 2018	05 / 2007	
-	-	-	10.680	-	
34	-	-	-	-	

Österreich (€)		Portugal (€)		Tschechien (CZK)	
	124	125	-	129	134
Town Town BT 7	Town Town BT 6	-	Forum Algarve	Charles Square Center	
1030 Wien	1030 Wien	-	8000-126 Faro	12000 Prag	
Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135, Thomas-Klestil-Platz 2	-	Estrada Nacional 125 km 103	Karlovo náměstí 10	
CR Erdberg Drei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien	CR Erdberg Zwei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien	CR - Montijo Retail Park S.A. ³⁴ Avenida 5 de Outubro, n.o 124 1050 - 061 Lissabon	Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida 5 de Outubro, n.o 124 1050 - 061 Lissabon	Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 Prag 2, PSC 120 00	
70.000	70.000	1.100.000	23.000.000	220.000	
99,90%	99,90%	100,00%	100,00%	100,00%	
-	-	-	-	-	
01 / 2009	01 / 2009	05 / 2009	05 / 2000	08 / 2007	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2020

	Tschechien (€)	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Tschechien (CZK)
Nr.	-	136	-	135
Objektname	-	Metropole Zličín	-	Na Prikope 33
PLZ / Ort	-	15521 Prag	-	11000 Prag 1
Straße	-	Řevnická 1	-	Na Prikope 33
Firma und Sitz der Gesellschaft	-	CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1 / č.p. 121 Prag 5, PSČ 155 21	-	CRI NP 33 s.r.o. ³⁵ Antala Staška 2027 / 79, Prag 4, PSČ 140 00
Gesellschaftskapital	-	100.000	-	10.000
Beteiligungsquote	-	50,00 %	-	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	31.000.000	-	26.000.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	-	05 / 2004	-	01 / 2017
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	8	-

	Australien (AUD)	USA (USD)		
Nr.	-	147	148	149
Objektname	-	Dexter Station	800 Lincoln Road	Atlas Plaza
PLZ / Ort	-	Seattle, WA 98109	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137
Straße	-	1101 Dexter Avenue N	800 & 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	Commerz Real Australian Management Company Pty Limited ³⁶ c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000	CR Dexter Station LLC c/o King & Spalding LLP 1185 Avenue of the Americas 10036 New York	South Beach Tristar 800 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	Palm Beach Holdings 3940 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Gesellschaftskapital	100.000	4.131.616 ³⁷	15.115.465 ³⁷	10.979.705 ³⁷
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	-	115.100.000	83.000.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	06 / 2014	05 / 2017	10 / 2014	12 / 2014
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	3.100	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	2.398	-	1.322

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

³⁶Zu 100 % an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt.

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

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

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



Tschechien (€)	Japan (€)	Japan (JPY)	Japan (€)	Australien (AUD)
-	142	-	-	143
-	Onyado Nono Hotel	-	-	110 Goulburn Street
-	6008146 Kyoto	-	-	NSW 2000 Sydney
-	491 Zaimokucho Shimogyo-ku	-	-	110 Goulburn Street, 26, 28 – 30 Nithsdale Street
-	CRI Onyado Nono Kyoto Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	-	CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstraße 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
-	30.000.000	-	10.000	74.000.001
-	100,00 %	-	100,00 %	99,99 %
27.000.000	-	3.600.000.000	-	-
-	11 / 2007	-	09 / 2008	09 / 2015
213	-	360.000	-	1.427
2.166	-	505.603	-	5.295
-	145	150	-	151
-	1330 West Fulton	Alohilani Resort Waikiki Beach	-	The Everly
-	60607 Chicago	Honolulu, HI 96815	-	Los Angeles, CA 90028
-	West Fulton Street 1330	2490 Kalakaua Avenue	-	1800 Argyle Avenue
CR Palm Beach LLC ³⁸ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR US-Invest LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005	Koa Management, LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Honolulu Hotel LLC ³⁹ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Argyle Los Angeles LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
7.234.034 ³⁷	27.580.676 ³⁷	201.526.141 ³⁷	119.644.545 ³⁷	11.566.489 ³⁷
100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
-	34.200.000	294.500.000	-	52.000.000
02 / 2015	02 / 2015	04 / 2017	03 / 2017	01 / 2017
360	2.366	-	5.702	1.614
-	530	-	1.174	585

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2020

USA (USD)				
Nr.	152	153	-	146
Objektname	11 Howard	Kimpton Hotel Monaco	-	222 E 41st Street
PLZ / Ort	New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106	-	New York, NY 10017
Straße	11 Howard Street	433 Chestnut Street	-	41st Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI 11 Howard Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut Holding LLC ⁴⁰ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR 222 E 41 New York LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005
Gesellschaftskapital	34.609.572 ³⁷	32.537.815 ³⁷	30.487.268 ³⁷	79.495.374 ³⁷
Beteiligungsquote	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	133.000.000	110.000.000	-	250.700.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2015	03 / 2018	03 / 2018	05 / 2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.587	-	2.243	4.032
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	817	-	-	1.058

Finnland (€)				
Nr.	132	-	-	
Objektname	Workery East FESKARI	-	-	
PLZ / Ort	00520 Helsinki	-	-	
Straße	Ratapihantie 6	-	-	
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kiinteistö Oy Pasilan Feskari C/O Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	Pasilan Feskari Ky ⁴³ C/O Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	CRI Maahiset OY ⁴⁴ C/O Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	
Gesellschaftskapital	2.500	62.252.500	2.510	
Beteiligungsquote	100,00%	99,90%	100,00%	
Gesellschafterdarlehen	24.244.478	-	-	
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	12 / 2018	12 / 2018	11 / 2018	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	1.570	-	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	

⁴⁰Zu 100 % an der CR Chestnut LLC beteiligt.

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

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

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

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



Finland (€)					
144	131	-	133	-	
The National	Workery West	-	Workery East STOGE	-	
Chicago, IL 60603	00520 Helsinki	-	00520 Helsinki	-	
125 South Clark Street	Firdonkatu 2	-	Ratapihantie 6	-	
CR-Chicago 125 South Clark Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 C/O Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	Triplan Torni 1 Ky ⁴¹ C/O Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	Kiinteistö Oy Pasilan Stoge C/O Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	Triplan Stoge Ky ⁴² C/O Aleksandra Attorneys Ltd Pieni Roobertinkatu 9 00130 Helsinki	
46.809.493 ³⁷	5.000	81.655.000	2.500	64.552.500	
100,00 %	100,00 %	99,90 %	100,00 %	99,90 %	
90.000.000	38.755.925	-	23.997.701	-	
09/2018	12/2018	12/2018	12/2018	12/2018	
2.531	-	2.134	-	1.558	
1.738	-	-		-	



Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2019 bis 31. März 2020

	in €	
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	378.623.553,16	128.065.874,83
2. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	65.567.941,92	40.731.442,53
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	-5.738.335,58	233.975,05
4. sonstige Erträge	119.296.621,94	58.764.334,78
Summe der Erträge	557.749.781,44	227.795.627,19
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	113.060.454,52	32.906.589,01
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	803.643,79	803.643,79
3. Steuern	44.964.240,96	25.777.287,27
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	5.133.091,70	32.603,57
5. Verwaltungsvergütung	123.072.951,06	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	3.295.428,89	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	716.346,10	0,00
8. sonstige Aufwendungen / Kosten der externen Bewerter	2.313.047,13	153.179,65
Summe der Aufwendungen	293.359.204,15	59.673.303,29
III. Ordentlicher Nettoertrag	264.390.577,29	168.122.323,90
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	396.688.651,78	61.610.794,70
2. Realisierte Verluste	-299.108.039,69	-9.097.773,51
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	97.580.612,09	52.513.021,19
V. Ertragsausgleich¹	30.962.037,34	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	392.933.226,72	220.635.345,09
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres	-40.245.018,80	-268.414.170,77
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	283.321.276,45	-3.341.778,89
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-323.566.295,25	-265.072.391,88
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-40.245.018,80	-268.414.170,77
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres	352.688.207,92	-47.778.825,68

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

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



Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2019 bis 31. März 2020

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien		
1.1. Mieterträge	398.025.651,01	125.956.810,47
1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	-42.347.966,46	-16.269.051,38
1.3. sonstige Mieterträge	22.945.868,61	18.378.115,74
Sonderertrage aus dem Einkaufszentrum Westfield	18.119.670,11	18.119.670,11
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	1.679.382,64	259.020,44
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	303.323,84	-574,81
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	2.843.492,02	0,00
Gesamt	378.623.553,16	128.065.874,83
2. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		
2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	65.567.941,92	40.731.442,53
2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	0,00	0,00
Gesamt	65.567.941,92	40.731.442,53
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		
Zinsen aus Termingeldanlagen	-1.518.445,39	80.330,86
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	-5,98	-5,98
sonstige Zinserträge	-3.560.180,27	0,00
Gesamt	-5.078.631,64	80.324,88
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland		
Zinsen aus Termingeldanlagen	-1.288.119,25	12.574,51
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	131.547,69	131.547,69
sonstige Zinserträge	496.867,62	9.527,97
Gesamt	-659.703,94	153.650,17
5. Sonstige Erträge		
5.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	99.197.300,47	54.980.385,79
5.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	9.395.456,44	2.577.799,68
5.3. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	4.168.287,59	94.357,95
5.4. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	1.908.847,02	53.056,51
5.5. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	1.381.607,61	7.275,14
5.6. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG beziehungsweise ausländisches Pendant	578.000,59	0,00
5.7. andere sonstige Erträge	2.667.122,22	1.051.459,71
Gesamt	119.296.621,94	58.764.334,78
Summe der Erträge	557.749.781,44	227.795.627,19



Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2019 bis 31. März 2020

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
in €		
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1. Betriebskosten	17.813.970,40	6.955.189,54
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	19.754.284,89	6.690.036,64
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	-1.823.432,37	0,00
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	-116.882,12	265.152,90
1.2. Instandhaltungskosten	43.621.914,76	4.192.247,46
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	10.746.379,74	5.351.327,52
1.4. sonstige Kosten	40.878.189,62	16.407.824,49
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	11.284.499,46	4.249.383,99
Nebenkosten aus der Sondervermietung des Einkaufszentrums Westfield	7.653.026,79	7.653.026,79
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	6.487.534,54	580.352,19
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	3.826.330,06	2.108.792,53
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter / Steuerberater	1.698.217,74	839.302,19
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	1.423.551,75	471.883,25
Aufwendungen für Versicherungsschäden	1.212.295,75	6.997,09
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	1.208.029,66	601,86
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	436.341,25	0,00
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (15a UStG / ausländisches Pendant)	107.123,55	0,00
andere sonstige Kosten	5.541.239,07	497.484,60
Gesamt	113.060.454,52	32.906.589,01
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	803.643,79	803.643,79
3. Steuern	44.964.240,96	25.777.287,27
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		
4.1. Darlehenszinsen	4.664.555,87	0,00
4.2. sonstige Darlehenskosten	434.056,69	0,00
4.3. sonstige Zinsaufwendungen	34.479,14	32.603,57
Gesamt	5.133.091,70	32.603,57
5. Verwaltungsvergütung	123.072.951,06	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	3.295.428,89	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und Anlegerschreiben	386.346,10	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	330.000,00	0,00
Gesamt	716.346,10	0,00
8. Sonstige Aufwendungen		
Kosten der externen Bewerter	2.313.047,13	153.179,65
Gesamt	2.313.047,13	153.179,65
Summe der Aufwendungen	293.359.204,15	59.673.303,29
III. Ordentlicher Nettoertrag	264.390.577,29	168.122.323,90



Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2019 bis 31. März 2020

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	396.688.651,78	61.610.794,70
1.1. aus Immobilien	294.489.187,03	61.610.794,70
1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	8.026.134,67	0,00
1.3. aus Devisentermingeschäften	94.173.330,08	0,00
1.4. Sonstiges	0,00	0,00
2. Realisierte Verluste	-299.108.039,69	-9.097.773,51
2.1. aus Immobilien	-18.831.441,16	0,00
2.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-5.962.939,42	-5.962.939,42
2.3. aus Devisentermingeschäften	-271.178.825,02	0,00
2.4. Sonstiges	-3.134.834,09	-3.134.834,09
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	97.580.612,09	52.513.021,19
V. Ertragsausgleich¹	30.962.037,34	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	392.933.226,72	220.635.345,09
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres		
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	283.321.276,45	-3.341.778,89
bei Immobilien	47.673.534,95	-41.280.785,23
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	110.548.853,99	8.623.219,06
bei Devisentermingeschäften	94.787.105,11	0,00
Sonstiges	995.995,12	0,00
Währungskursveränderungen	29.315.787,28	29.315.787,28
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-323.566.295,25	-265.072.391,97
bei Immobilien	-138.454.702,07	-74.641.167,24
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-167.616.955,61	-80.087.322,51
bei Devisentermingeschäften	95.703.509,52	0,00
Sonstiges	304.922,78	3.134.834,09
Währungskursveränderungen	-113.503.069,88	-113.478.736,31
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-40.245.018,80	-268.414.170,86
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres	352.688.207,92	-47.778.825,76

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



Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Aufwendungen

3. Steuern

Diese Position beinhaltet ausländische Steuern in Höhe von 34 Millionen Euro und inländische Ertragsteuern in Höhe von 10,96 Millionen Euro.

5. Verwaltungsvergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 123,07 Millionen Euro beziehungsweise 0,8 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wurde.

6. Verwahrstellenvergütung

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

Veräußerungsgeschäfte

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

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Ertragsausgleich

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

Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres

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



Die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Geschäftsjahr. Die Erläuterungen zu den Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne gelten entsprechend.

Bei den in den Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste enthaltenen Währungskursveränderungen ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und - ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen - zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der

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

Erläuterungen zum Ergebnis aus Währung

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

in €

Realisierte Gewinne aus DTG	94.173.330,08	
Realisierte Verluste aus DTG	-271.178.825,02	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG		-177.005.494,94
Ausbuchung nicht realisierter Gewinne der Vorjahre aus DTG	-29.204,55	
Ausbuchung nicht realisierter Verluste der Vorjahre aus DTG	95.857.293,89	
Ausbuchung nicht realisierte Wertänderungen der Vorjahre aus DTG (Korrektur des realisierten Ergebnisses um die bereits im Vorjahr ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne / Verluste für die im Berichtsjahr geschlossenen und fälligen DTG)		95.828.089,34
Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG		-81.177.405,60
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne für offene DTG zum Stichtag	94.816.309,66	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste für offene DTG zum Stichtag	-153.784,37	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG		94.662.525,29
Ergebnis aus DTG im Geschäftsjahr		13.485.119,69
Währungskursveränderungen laut Ertrags- und Aufwandsrechnung		-84.187.282,60
Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen / Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre		-7.581.714,02
Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie DTG im Geschäftsjahr		-78.283.876,93



Ausschüttung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt der Ausschüttungsbetrag bei 0,40 Euro je *hausInvest*-Anteil.

Die Gesamtausschüttung an die Anleger erfolgt am 15. Juni 2020 und beläuft sich insgesamt auf 152,16 Millionen Euro.

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

Verwendungsrechnung 1. April 2019 bis 31. März 2020

	insgesamt in €	€ je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar	601.744.524,45	1,582¹
1. Vortrag aus dem Vorjahr	208.811.297,73	0,549 ¹
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	392.933.226,72	1,033 ¹
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,000 ¹
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-449.584.851,54	-1,182¹
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	-3.803.991,82	-0,010 ¹
2. Der Wiederanlage zugeführt	-20.014.868,34	-0,053 ¹
3. Vortrag auf neue Rechnung	-425.765.991,38	-1,119 ¹
III. Gesamtausschüttung	152.159.672,91	0,400¹

¹ Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2020.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

Einbehalte

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

Wiederanlage

Im Interesse der Substanzerhaltung werden die Veräußerungsgewinne aus Devisentermingeschäften, Teile der Veräußerungsgewinne aus Immobilien sowie realisierte

Währungskursgewinne aus Immobilienverkäufen abzüglich der realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften sowie realisierten Währungskursverluste aus Immobilienverkäufen der Wiederanlage gemäß § 12 Abs. 5 BAB zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

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

Ausschüttung

Ausschüttungstermin für die Ausschüttung von 0,40 Euro pro Anteil ist der 15. Juni 2020.



Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert / Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 380.399.182,278 Anteile bei einem Wert je Anteil von 42,31 Euro.

Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 118–121 dargestellt.

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure beträgt zum Stichtag 3.606.326.990,32 Euro.

Die Vertragspartner der Derivategeschäfte zum Stichtag 31. März 2020 bestehender Währungssicherungsgeschäfte sind:

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

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten: 56.010.000,00 Euro.

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

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

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens werden auf der Seite 46 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung werden auf der Seite 51 dargestellt.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Sonstige Erträge und Sonstige Aufwendungen / Kosten

Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge betreffen im Wesentlichen mit 99,20 Millionen Euro Erträge aus Gesellschafterdarlehen, mit 9,40 Millionen Euro Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie mit 4,17 Millionen Euro Erträge aus Renovierungsverpflichtungen.

Sonstige Kosten / Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Kosten betreffen im Wesentlichen mit 11,28 Millionen Euro Aufwendungen für die Erst- und Neuvermietung, mit 7,65 Millionen Euro Nebenkosten aus der Sondervermietung des Einkaufszentrums Westfield, mit 6,49 Millionen Euro Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen und mit 3,83 Millionen Euro Werbe-, Promotions- und Marketingkosten.

Weitere Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung werden auf den Seiten 112–113 dargestellt.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

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

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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



Eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) fiel in Höhe von 72,04 Millionen Euro oder 0,47 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts für die Veräußerung von Immobilien (19,28 Millionen Euro) und für den Erwerb sowie die Baubetreuung von Immobilien (52,76 Millionen Euro) an.

Transaktionskosten fielen im Geschäftsjahr für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betragen 297,35 Millionen Euro und damit 1,94 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

Die Transaktionskosten betreffen die Anschaffungsnebenkosten (268,29 Millionen Euro) sowie die Veräußerungsnebenkosten (29,06 Millionen Euro) der im Geschäftsjahr erworbenen, der im Bau befindlichen sowie der veräußerten Immobilien beziehungsweise Immobilien-Gesellschaften. Die Anschaffungsnebenkosten werden gemäß § 248 Abs. 3 KAGB als separater Vermögensgegenstand angesetzt und über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie beziehungsweise Beteiligung an Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben.

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung 2019

Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH gezahlten Mitarbeitervergütung (exkl. Geschäftsleitung¹)		
	in €	5.631.332
davon feste Vergütung	in €	5.150.195
davon variable Vergütung	in €	481.137
Zahl der Mitarbeiter der KVG (Stand Dez. 2019)		95
Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH gezahlten Vergütung an Risk Taker		
	in €	478.059
davon Geschäftsleiter ¹	in €	-
davon andere Risk Taker	in €	478.059

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

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Das Verkaufsprospekt hat den Stand 15. März 2019. Es gab keine Änderungen im Berichtszeitraum 1. April 2019 bis 31. März 2020.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Angaben zum Risikoprofil

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

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

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

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



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

Angaben zum Leverage-Umfang

Das festgelegte Höchstmaß des Leverage wurde im Berichtszeitraum jederzeit eingehalten.

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

Leverage nach Commitment-Methode:
1,14 (Höchstmaß 1,65)

Zusätzliche Informationen

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

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



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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

3. Regelbewertungen

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

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 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 oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (zum Beispiel nicht notierte Anleihen, Commercial

Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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



7. Anschaffungsnebenkosten

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

Anschaffungsnebenkosten werden auch bei Transaktionen aktiviert, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko 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 beziehungsweise dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden hierbei berücksichtigt.

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

Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, er-

folgt bei der Bewertung der Beteiligung gegebenenfalls ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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



IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Wiesbaden, 3. Juni 2020

Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)

Johannes Anschott

Henning Koch

Sandra Scholz

Dirk Schuster



Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens *hausInvest* – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2020 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die für den Bericht „Jahresbericht 2019/2020 zum 31. März 2020“ zusätzlich vorgesehenen Bestandteile „An unsere Anleger“, „Sonstiges“ und „Umschlag“. Von diesen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Vermerks erlangt.

Unsere Prüfungsurteile zu den Jahresberichten erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und da-

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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



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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen beziehungsweise das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Eschborn/Frankfurt am Main, den 10. Juni 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Arlt
Wirtschaftsprüfer



Sonstiges

124

- 125 Anlegerstruktur
- 126 Steuerliche Hinweise für Anteilshaber
- 140 BVI-Kennzahlen
- 142 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 143 Wertänderungen
- 145 Gremien
- 147 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 148 Besondere Anlegerhinweise



Westend III, Frankfurt



Anlegerstruktur

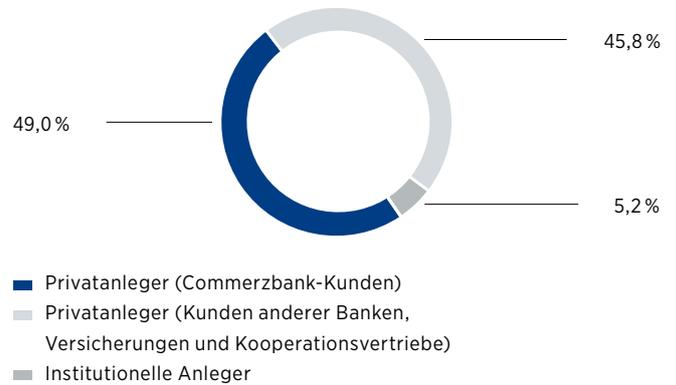
hausInvest ist vor allem ein Fonds für Privatanleger. Als Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie hat unser Fondsmanagement institutionelle Anleger, die mitunter bei

94,8%

Privatanleger

ihrer Geldanlage weniger langfristig orientiert sind als der typische Privatanleger, von vornherein auf eine Quote von maximal 10 Prozent des Fondsvermögens beschränkt. 94,8 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder stammen aus Privatvermögen. *hausInvest* hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. Entsprechend ist das Fondsvermögen hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut und erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten.

Anlegerstruktur *hausInvest*¹



¹ Bezieht sich auf 100 % des Fondsvermögens per 31. März 2020.



Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften¹

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

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

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

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

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

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

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

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

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



Einkommen- beziehungsweise körperschaftsteuerliche Behandlung der Ausschüttung zum 15. Juni 2020 in €

	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG
Ausschüttung je Anteil	0,4000	0,4000	0,4000
davon			
Steuerfreier Anteil von 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG 2018)	-0,2400	-0,2400*	-0,2400*
Steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung	0,1600	0,1600	0,1600

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

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge in €

Bemessungsgrundlage	0,1600
Kapitalertragsteuer (25 %) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0400

Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst. Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer wird wie folgt errechnet: Die in der Ausschüttung enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,1600 Euro je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (15. Juni 2020) beim

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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



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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genuss-



rechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70 Prozent bestanden.

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahrs vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags, aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

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

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommenbeziehungsweise körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basis-

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- beziehungsweise körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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



Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden

Stelle nicht bekannt beziehungsweise nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung² zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

² § 37 Abs. 2 AO.



Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert.

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

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

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

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

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

³ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.



Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

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

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

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

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

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

Die auf einen Anteil entfallenden, in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) betragen für das Kalenderjahr 2020 0,0777 Euro. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

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

3 Prozent-Steuer in Frankreich

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

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

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

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 Prozent oder mehr betrug oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind zum Beispiel natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 Prozent-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.



Angaben zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG 2018

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



Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2019 bis 31. März 2020

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
01.04.19	41,81	43,90	50,51	
02.04.19	41,81	43,90	50,44	
03.04.19	41,87	43,96	50,34	
04.04.19	41,86	43,95	50,50	
05.04.19	41,87	43,96	50,53	
08.04.19	41,88	43,97	50,47	
09.04.19	41,89	43,98	50,41	
10.04.19	41,89	43,98	50,38	
11.04.19	41,90	44,00	50,35	
12.04.19	41,90	44,00	50,33	
15.04.19	41,91	44,01	50,31	
16.04.19	41,91	44,01	50,13	
17.04.19	41,90	44,00	50,10	
18.04.19	41,90	44,00	50,09	
23.04.19	41,92	44,02	50,12	
24.04.19	41,92	44,02	50,12	
25.04.19	41,92	44,02	50,09	
26.04.19	41,92	44,02	50,09	
29.04.19	41,93	44,03	50,10	
30.04.19	41,93	44,03	50,12	
02.05.19	41,93	44,03	50,12	
03.05.19	41,94	44,04	50,13	
06.05.19	41,95	44,05	50,11	
07.05.19	41,95	44,05	50,11	
08.05.19	41,96	44,06	50,14	
09.05.19	41,95	44,05	50,08	
10.05.19	41,96	44,06	50,06	
13.05.19	41,95	44,05	49,97	
14.05.19	41,95	44,05	49,95	
15.05.19	41,95	44,05	49,89	
16.05.19	41,96	44,06	49,90	
17.05.19	41,96	44,06	49,83	
20.05.19	41,96	44,06	49,83	
21.05.19	41,96	44,06	49,83	
22.05.19	41,97	44,07	49,79	
23.05.19	41,97	44,07	49,83	
24.05.19	41,99	44,09	49,82	
27.05.19	42,00	44,10	49,81	
28.05.19	42,00	44,10	49,80	
29.05.19	42,00	44,10	49,77	
31.05.19	42,02	44,12	49,73	
03.06.19	42,02	44,12	49,67	
04.06.19	42,02	44,12	49,64	
05.06.19	42,03	44,13	49,51	
06.06.19	42,06	44,16	49,50	
07.06.19	42,06	44,16	49,64	



Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
11.06.19	42,06	44,16	49,61	
12.06.19	42,07	44,17	49,49	
13.06.19	42,07	44,17	49,49	
14.06.19	42,08	44,18	49,47	
17.06.19	41,68	43,76	49,47	0,40
18.06.19	41,68	43,76	49,87	
19.06.19	41,68	43,76	49,77	
21.06.19	41,70	43,79	49,79	
24.06.19	41,70	43,79	49,73	
25.06.19	41,70	43,79	49,59	
26.06.19	41,71	43,80	49,50	
27.06.19	41,71	43,80	49,45	
28.06.19	41,78	43,87	49,34	
01.07.19	41,78	43,87	49,40	
02.07.19	41,80	43,89	48,80	
03.07.19	41,80	43,89	49,34	
04.07.19	41,81	43,90	49,27	
05.07.19	41,81	43,90	49,24	
08.07.19	41,84	43,93	49,25	
09.07.19	41,84	43,93	49,30	
10.07.19	41,84	43,93	48,98	
11.07.19	41,85	43,94	48,92	
12.07.19	41,85	43,94	48,90	
15.07.19	41,85	43,94	48,92	
16.07.19	41,85	43,94	48,92	
17.07.19	41,85	43,94	48,84	
18.07.19	41,86	43,95	48,81	
19.07.19	41,87	43,96	48,81	
22.07.19	41,87	43,96	48,82	
23.07.19	41,87	43,96	48,86	
24.07.19	41,88	43,97	48,82	
25.07.19	41,89	43,98	48,91	
26.07.19	41,89	43,98	48,96	
29.07.19	41,90	44,00	48,88	
30.07.19	41,89	43,98	48,79	
31.07.19	41,89	43,98	48,61	
01.08.19	41,89	43,98	48,51	
02.08.19	41,91	44,01	48,72	
05.08.19	41,91	44,01	48,64	
06.08.19	41,97	44,07	48,58	
07.08.19	41,97	44,07	47,75	
08.08.19	41,98	44,08	47,75	
09.08.19	41,97	44,07	47,73	
12.08.19	41,99	44,09	47,74	
13.08.19	41,99	44,09	47,66	
14.08.19	41,98	44,08	47,61	



Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2019 bis 31. März 2020

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
15.08.19	41,99	44,09	47,64	
16.08.19	42,00	44,10	47,71	
19.08.19	42,01	44,11	47,90	
20.08.19	42,02	44,12	47,93	
21.08.19	42,02	44,12	47,97	
22.08.19	42,02	44,12	47,99	
23.08.19	42,02	44,12	47,99	
26.08.19	42,03	44,13	48,14	
27.08.19	42,03	44,13	48,10	
28.08.19	42,04	44,14	48,06	
29.08.19	42,03	44,13	46,93	
30.08.19	42,04	44,14	46,35	
02.09.19	42,04	44,14	46,34	
03.09.19	42,05	44,15	46,38	
04.09.19	42,08	44,18	46,26	
05.09.19	42,08	44,18	46,38	
06.09.19	42,09	44,19	46,41	
09.09.19	42,13	44,24	46,41	
10.09.19	42,14	44,25	46,39	
11.09.19	42,15	44,26	46,41	
12.09.19	42,15	44,26	46,40	
13.09.19	42,15	44,26	46,38	
16.09.19	42,14	44,25	46,37	
17.09.19	42,15	44,26	46,42	
18.09.19	42,15	44,26	46,44	
19.09.19	42,15	44,26	46,47	
20.09.19	42,15	44,26	46,50	
23.09.19	42,15	44,26	46,53	
24.09.19	42,16	44,27	46,96	
25.09.19	42,16	44,27	47,00	
26.09.19	42,16	44,27	46,99	
27.09.19	42,16	44,27	47,08	
30.09.19	42,17	44,28	43,10	
01.10.19	42,18	44,29	43,21	
02.10.19	42,18	44,29	43,18	
04.10.19	42,18	44,29	43,04	
07.10.19	42,18	44,29	42,99	
08.10.19	42,19	44,30	42,98	
09.10.19	42,19	44,30	42,95	
10.10.19	42,19	44,30	42,90	
11.10.19	42,19	44,30	42,87	
14.10.19	42,20	44,31	42,97	
15.10.19	42,21	44,32	43,02	
16.10.19	42,21	44,32	43,04	
17.10.19	42,21	44,32	43,04	
18.10.19	42,21	44,32	43,04	



Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
21.10.19	42,21	44,32	43,02	
22.10.19	42,21	44,32	43,01	
23.10.19	42,21	44,32	43,02	
24.10.19	42,21	44,32	42,98	
25.10.19	42,20	44,31	42,55	
28.10.19	42,20	44,31	42,55	
29.10.19	42,20	44,31	42,56	
30.10.19	42,21	44,32	42,57	
31.10.19	42,21	44,32	44,82	
01.11.19	42,20	44,31	44,73	
04.11.19	42,20	44,31	44,73	
05.11.19	42,20	44,31	44,73	
06.11.19	42,21	44,32	44,73	
07.11.19	42,22	44,33	44,78	
08.11.19	42,22	44,33	44,75	
11.11.19	42,23	44,34	44,79	
12.11.19	42,23	44,34	44,77	
13.11.19	42,23	44,34	44,81	
14.11.19	42,23	44,34	44,81	
15.11.19	42,23	44,34	44,82	
18.11.19	42,23	44,34	44,82	
19.11.19	42,24	44,35	44,80	
20.11.19	42,24	44,35	44,78	
21.11.19	42,24	44,35	44,77	
22.11.19	42,24	44,35	44,80	
25.11.19	42,24	44,35	44,79	
26.11.19	42,24	44,35	44,77	
27.11.19	42,24	44,35	44,76	
28.11.19	42,24	44,35	44,75	
30.11.19	42,22	44,33	44,66	
02.12.19	42,23	44,34	44,62	
03.12.19	42,23	44,34	43,77	
04.12.19	42,28	44,39	43,67	
05.12.19	42,28	44,39	43,68	
06.12.19	42,29	44,40	43,72	
09.12.19	42,29	44,40	43,69	
10.12.19	42,29	44,40	43,92	
11.12.19	42,29	44,40	43,95	
12.12.19	42,30	44,42	43,93	
13.12.19	42,29	44,40	43,90	
16.12.19	42,29	44,40	43,97	
17.12.19	42,32	44,44	44,09	
18.12.19	42,31	44,43	43,65	
19.12.19	42,36	44,48	43,38	
20.12.19	42,36	44,48	43,41	
23.12.19	42,39	44,51	43,33	



Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2019 bis 31. März 2020

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
27.12.19	42,43	44,55	43,40	
30.12.19	42,50	44,63	43,45	
02.01.20	42,49	44,61	43,45	
03.01.20	42,50	44,63	43,46	
06.01.20	42,51	44,64	43,37	
07.01.20	42,50	44,63	43,30	
08.01.20	42,51	44,64	43,31	
09.01.20	42,52	44,65	43,34	
10.01.20	42,51	44,64	43,32	
13.01.20	42,52	44,65	43,29	
14.01.20	42,51	44,64	43,19	
15.01.20	42,51	44,64	41,14	
16.01.20	42,51	44,64	41,18	
17.01.20	42,50	44,63	41,14	
20.01.20	42,51	44,64	41,17	
21.01.20	42,51	44,64	41,17	
22.01.20	42,51	44,64	41,15	
23.01.20	42,51	44,64	41,15	
24.01.20	42,52	44,65	41,16	
27.01.20	42,52	44,65	41,16	
28.01.20	42,52	44,65	41,12	
29.01.20	42,53	44,66	40,88	
30.01.20	42,54	44,67	40,89	
31.01.20	42,54	44,67	40,94	
03.02.20	42,52	44,65	40,70	
04.02.20	42,51	44,64	40,64	
05.02.20	42,52	44,65	40,54	
06.02.20	42,52	44,65	40,55	
07.02.20	42,52	44,65	40,56	
10.02.20	42,53	44,66	40,52	
11.02.20	42,53	44,66	40,42	
12.02.20	42,54	44,67	40,51	
13.02.20	42,53	44,66	40,54	
14.02.20	42,53	44,66	40,56	
17.02.20	42,53	44,66	40,63	
18.02.20	42,53	44,66	40,61	
19.02.20	42,54	44,67	40,58	
20.02.20	42,54	44,67	40,59	
21.02.20	42,54	44,67	40,53	
24.02.20	42,54	44,67	40,59	
25.02.20	42,49	44,61	40,44	
26.02.20	42,49	44,61	40,42	
27.02.20	42,47	44,59	40,95	
28.02.20	42,46	44,58	40,88	
02.03.20	42,46	44,58	40,86	
03.03.20	42,46	44,58	40,70	



Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 InvStG in %	Ausschüttung in €
04.03.20	42,46	44,58	40,68	
05.03.20	42,45	44,57	40,58	
06.03.20	42,45	44,57	40,72	
09.03.20	42,44	44,56	40,57	
10.03.20	42,43	44,55	40,47	
11.03.20	42,44	44,56	40,41	
12.03.20	42,45	44,57	40,34	
13.03.20	42,43	44,55	40,33	
16.03.20	42,43	44,55	40,29	
17.03.20	42,43	44,55	40,01	
18.03.20	42,42	44,54	39,96	
19.03.20	42,42	44,54	40,00	
20.03.20	42,42	44,54	39,75	
23.03.20	42,42	44,54	40,16	
24.03.20	42,41	44,53	40,10	
25.03.20	42,41	44,53	39,88	
26.03.20	42,42	44,54	40,15	
27.03.20	42,41	44,53	40,01	
30.03.20	42,36	44,48	40,28	
31.03.20	42,31	44,43	41,11	

Allgemeiner Hinweis

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

BVI-Kennzahlen

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2019 / 2020¹

in %

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden	D	GB	NL	F	A	P	I
I. Immobilien							
Bruttoertrag	3,8	6,0	9,9	5,4	5,2	5,0	6,1
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2	-1,5	-4,4	-1,1	-2,4	-0,3	-2,3
Nettoertrag	2,7	4,5	5,5	4,3	2,8	4,7	3,9
Wertänderung ²	4,9	-2,3	16,5	1,4	23,2	0,9	0,2
Immobilienergebnis	7,6	2,2	22,1	5,6	26,0	5,6	4,1
Ertragsteuern	-0,3	-0,9	-0,5	-0,6	0,0	-0,9	-0,2
latente Steuern	0,0	0,0	-0,1	-0,4	0,0	-0,4	-1,8
Ergebnis vor Darlehensaufwand	7,3	1,4	21,5	4,6	26,0	4,2	2,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand	8,1	1,4	26,1	4,6	26,0	4,2	2,3
Währungsänderung	0,0	-1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	8,1	0,1	26,1	4,6	26,0	4,2	2,3
II. Liquidität³							
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten							
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)							
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ⁴							
Immobilien	2.845	1.909	185	1.124	118	81	673
Kreditvolumen	289	0	38	0	0	0	85
Liquidität							
Fondsvolumen							

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden	E	TR	PL	Direkt- Investments	Beteiligungen	Gesamt
I. Immobilien						
Bruttoertrag	7,6	16,4	3,0	5,3	4,0	4,7
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3	-5,9	-1,7	-1,5	-0,8	-1,2
Nettoertrag	6,3	10,5	1,3	3,8	3,2	3,5
Wertänderung ²	0,7	-9,5	-2,4	2,1	0,4	1,4
Immobilienergebnis	7,0	1,0	-1,1	5,9	3,6	4,9
Ertragsteuern	-1,4	-4,2	0,0	-0,6	-0,2	-0,4
latente Steuern	-0,3	1,4	-0,4	-0,2	-0,3	-0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,4	-1,8	-1,6	5,1	3,0	4,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,4	-1,8	-2,8	5,3	3,2	4,5
Währungsänderung	0,0	-0,1	0,0	-0,3	-1,0	-0,6
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	5,4	-1,9	-2,8	5,0	2,2	3,9
II. Liquidität³						
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten						
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)						
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ⁴						
Immobilien	137	126	191	7.388	5.528	12.916
Kreditvolumen	0	0	31	444	690	1.135
Liquidität						3.214
Fondsvolumen						14.996

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Inkl. Verkaufsgewinne/ -verluste.

³ Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

⁴ Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2019 – 31. März 2020) berechnet.



Leerstandsangaben

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direkt-Investments	Beteiligung	hausInvest Ergebnis
Büro	2,6	4,1	0,0	0,0	0,0	0,0	17,7	0,0	0,0	0,0	1,8	1,1	1,5
Handel / Gastronomie	1,2	3,1	9,0	0,8	0,0	0,0	0,9	1,0	7,6	0,8	3,9	1,3	2,8
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie (Lager / Halle)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,3	0,8	0,0	0,0	0,0	1,5	2,8	0,2	0,0	0,0	0,3	0,1	0,2
Wohnen	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1
Andere Nutzung	0,3	0,2	0,3	0,1	0,0	0,2	0,6	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1	0,3
Ergebnis	4,5	8,2	9,3	1,2	0,0	1,7	22,0	1,2	7,6	0,8	6,3	2,9	4,9
Vermietungsquote	95,5	91,8	90,7	98,8	100,0	98,3	78,0	98,8	92,4	99,2	93,7	97,1	95,1

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direkt-Investments	Beteiligung	Gesamtergebnis
Büro	58,7	77,2	16,5	10,9	96,9	90,8	86,4	3,0	0,6	0,1	41,5	39,3	40,5
Handel / Gastronomie	20,0	10,9	79,6	84,0	0,0	1,5	1,9	83,6	94,9	96,3	47,0	25,9	37,8
Hotel	9,8	5,4	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	9,2	0,0	0,0	4,6	22,8	12,5
Freizeit	1,0	0,0	2,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	2,4	1,1	0,5	0,8
Industrie (Lager / Halle)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	3,9	4,8	0,3	1,0	0,0	7,4	9,7	1,3	0,0	0,0	2,5	4,4	3,3
Wohnen	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	4,2	2,1
Andere Nutzung	5,3	1,7	1,6	1,4	3,1	0,3	2,0	2,9	2,2	1,2	2,9	2,9	3,0
Ergebnis	100,0	100,0	100,0										

Auslauf der Mietverträge nach Nettomietvertrag

in %

	D	GB	NL	F	A	P	I	E	TR	PL	Direkt-Investments	Beteiligung	Gesamtergebnis
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
2020	7,4	12,4	0,0	4,9	1,0	5,4	6,0	20,1	42,8	19,9	10,7	7,8	9,5
2021	22,3	4,2	0,0	22,5	7,2	7,6	3,2	28,1	44,0	11,2	15,5	7,7	12,1
2022	11,1	7,8	0,0	31,3	20,5	22,5	31,6	9,1	2,6	0,4	14,6	6,9	11,3
2023	9,0	29,0	0,0	18,0	23,4	12,3	29,5	9,9	4,7	0,1	18,2	11,6	15,4
2024	12,4	12,8	0,0	10,3	4,0	32,0	9,2	5,4	2,8	0,0	11,1	12,9	11,9
2025	7,9	8,8	100,0	4,7	0,0	5,6	12,3	25,6	0,8	0,0	8,7	3,0	6,2
2026	4,3	1,4	0,0	1,2	0,0	0,0	4,1	0,0	2,3	0,0	2,5	5,2	3,7
2027	1,4	3,6	0,0	0,5	0,0	0,0	3,3	0,0	0,0	0,0	2,0	2,6	2,2
2028	2,2	5,3	0,0	0,0	0,0	2,5	0,8	0,0	0,0	0,0	2,4	0,5	1,6
2029	4,9	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,9	2,0	1,9
2030	17,1	13,7	0,0	6,3	43,9	12,1	0,0	1,8	0,0	67,4	12,4	39,7	24,1
Gesamtergebnis	100,0	100,0	100,0										



Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

in %

Deutschland			
Nr.	327	339	347
Objektname	Bockenheimer Landstraße	Speditionsstraße	Seltersweg
PLZ / Ort	60325 Frankfurt am Main	40221 Düsseldorf	35390 Gießen
Straße	Bockenheimer Landstraße 39	Speditionsstraße 15	Seltersweg 83, 85, Südanlage 30
Leerstand bezogen auf das Gebäude	60,9	58,7	53,3
Leerstand bezogen auf den Fonds	0,2	0,1	0,1
Leerstand absolut (inkl. kalk. NK)	132.623,87 €	74.194,99 €	35.760,83 €

Deutschland		Polen	Frankreich
Nr.	336	5024	274
Objektname	Ballindamm	Tulipan House	Espace Saint-Georges
PLZ / Ort	20095 Hamburg	02-672 Warschau	31000 Toulouse
Straße	Ballindamm, Hermannstraße 8	Ulica Domaniewska 50	51 bis Rue du Rempart St. Etienne
Leerstand bezogen auf das Gebäude in %	38,0	44,3	41,8
Leerstand bezogen auf den Fonds in %	0,1	0,2	0,2
Leerstand absolut (inkl. kalk. NK)	54.485,01 €	154.290,92 €	146.745,85 €



Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum - Direktinvestments

in Tsd. €

	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Italien	Niederlande	Österreich
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	3.559.641	1.816.307	1.163.870	666.590	40.480	104.350
Gutachterliche Bewertungs- mieten Portfolio ²	136.650	110.629	60.159	45.515	2.309	15.079
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	88.460	8.081	40.400	37.500	155	11.915
Sonstige positive Wertänderungen ³	0	0	0	0	4	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	-8.375	-67.464	-13.275	-14.810	0	0
Sonstige negative Wertänderungen ³	-10.165	-27.178	-2.639	-12.627	0	-1.034
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	80.085	-59.382	27.125	22.690	155	11.915
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	-10.165	-27.178	-2.639	-12.627	4	-1.034
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	-447	0	-4.225	-12.002	-147	0

	Portugal	Türkei	Spanien	Polen	Direkt- investments
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	84.675	147.350	152.250	196.333	7.931.847
Gutachterliche Bewertungs- mieten Portfolio ²	5.020	15.857	10.847	14.774	416.839
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	1.925	0	0	1.450	189.886
Sonstige positive Wertänderungen ³	0	0	1.550	0	1.554
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	0	-11.470	-525	-4.550	-120.469
Sonstige negative Wertänderungen ³	-1.211	-523	0	-1.272	-56.649
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	1.925	-11.470	-525	-3.100	69.417
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	-1.211	-523	1.550	-1.272	-55.096
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	-348	1.727	-355	-852	-16.648

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

² Zum Fremdwährungskurs 28. März 2020.

³ Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses.

Umrechnungskurse zum 28. März 2020:

1 EUR =	1,000000	EUR
1 EUR =	1,805400	AUD
1 EUR =	0,897150	GBP
1 EUR =	119,675200	JPY
1 EUR =	4,538400	PLN
1 EUR =	11,040650	SEK
1 EUR =	1,581750	SGD
1 EUR =	7,207250	TRY
1 EUR =	1,107950	USD

**Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum - Gesamt**

in Tsd. €

	D	GB	F	I	NL	A	P	TR	E
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2020	7.234.875	2.096.584	1.163.870	666.590	218.104	132.152	205.880	147.350	152.250
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2020	282.641	128.332	60.159	45.515	15.648	16.655	13.702	15.857	10.847
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	97.551	8.081	63.633	37.500	155	14.303	4.990	0	0
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	3.693	0	4	0	0	0	1.550
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-8.375	-92.499	-13.275	-14.810	0	0	-145	-11.470	-525
Sonstige negative Wertänderungen	-16.870	-30.055	-2.639	-12.627	0	-1.741	-2.354	-523	0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	89.176	-84.417	50.358	22.690	155	14.303	4.845	-11.470	-525
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-16.870	-30.055	1.055	-12.627	4	-1.741	-2.354	-523	1.550
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes	-12.532	0	-7.225	-12.002	-147	0	-348	1.727	-355
Summe der Wertänderungen 2019/ 2020	72.306	-114.473	51.413	10.063	159	12.561	2.491	-11.993	1.025

	PL	LU	B	SGP	CZ	FI	J	AUS	USA	Gesamt
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2020	196.333	238.870	217.649	0	248.164	271.884	200.543	92.131	1.924.988	15.408.217
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2020	14.774	13.389	9.934	0	15.378	13.951	7.939	6.409	123.770	794.900
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	1.450	7.155	24.000	0	5.815	0	0	3.210	2.220	270.064
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	-20	5.227
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-4.550	0	0	-723	0	0	0	0	-3.872	-150.244
Sonstige negative Wertänderungen	-1.272	-62	-50	-353	-3.830	-62	0	-149	-16.410	-88.998
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-3.100	7.155	24.000	-723	5.815	0	0	3.210	-1.652	119.819
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1.272	-62	-50	-353	-3.830	-62	0	-149	-16.430	-83.772
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes	-852	0	-416	-352	-31	0	0	-149	-2.677	-35.358
Summe der Wertänderungen 2019/ 2020	-4.372	7.093	23.950	-1.076	1.985	-62	0	3.061	-18.083	36.048



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	22,0 Mio. €
Stand 31. Dezember 2019	

Geschäftsführung

Dr. Andreas Muschter¹

Vorsitzender der Geschäftsführung

Johannes Anschott²

Henning Koch (ab 01.04.2020)³

Sandra Scholz^{4,5}

Dirk Schuster⁴

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 1.034,8 Mio. €
Stand 31. Dezember 2019

¹ Vorsitzender des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, Mitglied des Aufsichtsrats der BERGFÜRST AG, Berlin, sowie Mitglied des Beirats der ShareYourSpace GmbH, München (seit 21.05.2019).

² Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden, sowie stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

³ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden.

⁴ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden, sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

⁵ Mitglied des Vorstandes des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. sowie Mitglied des Beirats der Arabesque S-Ray GmbH, Frankfurt am Main (ab 11.10.2019).

Aufsichtsrat

Dr. Stefan Schmittmann^{6,7}

(bis 29.02.2020)
Vorsitzender
Vorsitzender des Aufsichtsrats
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Michael Mandel^{6,7}

Vorsitzender (ab 01.03.2020)
Stellvertretender Vorsitzender (bis 29.02.2020)
Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Sabine Schmittroth^{6,7}

Stellvertretende Vorsitzende (ab 01.03.2020)
Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main (ab 01.01.2020)
Bereichsvorständin Private Kunden (bis 31.12.2019)

Jenny Friese^{6,7}

(ab 01.03.2020)
Bereichsvorständin Privat- und
Unternehmerkunden Mitte/Ost
der Commerzbank AG, Berlin

Klaus Greger

(ab 01.03.2020)
Bereichsvorstand Group Services – Operations Credit
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Matthias Klussmann^{7,8}

(ab 01.03.2020)
Vorstand der ML Real AG, Berlin

Joachim Plesser^{7,8}

(bis 29.02.2020)
ehemaliges Mitglied des Vorstandes
der Hypothekenbank Frankfurt AG, Eschborn,
in Ruhestand

Roman Schmidt

(bis 29.02.2020)
Bereichsvorstand Corporate Finance
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Carsten Schmitt

(ab 01.10.2019)
Bereichsvorstand Group Finance
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Dr. Jochen Sutor

(bis 30.09.2019)
Bereichsvorstand Group Finance
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

⁶ Mitglied des Aufsichtspräsidiums.

⁷ Mitglied des Anlageausschusses.

⁸ Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 KAGB.



Externe Bewerter – Regelbewertung

Timo Bärwolf

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Münster (ab 01.07.2019)

Detlev Brauweiler

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Offenbach am Main (bis 30.06.2019)

Dirk Eßelmann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Münster (bis 30.06.2019)

Kai Grebin

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Berlin

Peter Hihn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Tübingen

Peter Jagel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München (ab 01.12.2019)

Florian Lehn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Hartmut Nuxoll

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Düsseldorf

Michael Schlarb

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Essen

Carsten Troff

Zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

Stefan Wicht

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Stephan Zehnter

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Zorneding (bis 30.06.2019)

Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

Jörg Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hagen

Stefan Brönnner

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München (bis 31.08.2019)

Carsten Fritsch

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main (bis 31.08.2019)

Clemens Gehri

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Kaufbeuren

Tobias Gilich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hannover

Heiko Glatz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main (ab 01.08.2019)

Dr. Helge Ludwig

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Augsburg (ab 01.07.2019)

Tobias Neuparth

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Bonn

Christoph Pölsterl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Wirtschaftsprüfer

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main



Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

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

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



Besondere Anlegerhinweise

Wertentwicklung unterliegt Schwankungen

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

Immobilienbewertung hat Einfluss auf Wertentwicklung

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

Aussetzung der Anteilscheinrücknahme unter besonderen Umständen

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



Impressum

Herausgeber

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

Vorbehalt bei Zukunftsaussagen und Angaben Dritter

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

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

Konzept und Design

brandtec GmbH, Trier / Frankfurt

Lektorat

Pia Schlechtriemen, Gattikon (Schweiz)

Foto

Geschäftsführung
Christof Mattes Fotografie, Wiesbaden

Sonstige

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Produktion

Ariel Druck- u. Verlagsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

Druck

Offsetdruck Ockel GmbH,
Kriftel

Papier

300 g/m², 100 g/m²
PlanoJet

Unsere Online-Ausgabe des Jahresberichtes:
jahresbericht.hausinvest.de



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

CRI 1001
W&W W 0370
06/2020

www.hausinvest.de