

hausInvest

SUBSTANZ RAUM WANDEL

www.jahresbericht2017.hausinvest.de

Offener Immobilienfonds

Jahresbericht

2016 / 2017 zum 31. März 2017

Auf einen Blick

Kennzahlen *hausInvest*

in Mio. €

ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 31.03.2017 ¹	Stand 31.03.2016 ¹	Stand 31.03.2015 ¹	Stand 31.03.2014 ¹
Immobilien	7.200	7.206	7.709	7.830
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.904	1.794	1.936	1.865
Liquiditätsanlagen	2.780	2.084	1.255	1.188
Sonstige Vermögensgegenstände	1.310	1.416	1.135	1.073
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 933	- 1.553	- 2.206	- 2.527
Fondsvermögen	12.261	10.947	9.829	9.429
Immobilienvermögen	10.032	9.878	10.900	10.884
davon direkt gehalten	7.200	7.206	7.709	7.830
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.832	2.672	3.191	3.054
im Ausland liegende Immobilien	7.659	8.030	8.944	8.974
davon direkt gehalten	5.277	5.753	6.134	6.294
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.382	2.277	2.810	2.680
im Inland liegende Immobilien	2.373	1.848	1.956	1.910
davon direkt gehalten	1.923	1.454	1.575	1.536
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	450	394	381	374
Nettomittelveränderung	1.240	1.014	415	175
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)	94	97	106	110
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	26	25	26	27
davon im Ausland	67	71	76	81
Veränderungen im Berichtszeitraum (mit Übergang Nutzen und Lasten)				
Ankäufe (Anzahl)	9	4	3	0
Verkäufe (Anzahl)	12	13 ²	7	3
Vermietungsquote (Stichtag)	93,5%	92,7%	90,3%	90,7%
Rücknahmepreis je Anteil in €	41,71	41,46	41,06	41,15
Ausgabepreis je Anteil in €	43,80	43,53	43,11	43,21
Ausschüttung in Mio. €³	176	164	145	253
Anteilumlauf (Mio. Stück)	294	264	239	229
Ausschüttung am	19.6.2017	13.6.2016	15.6.2015	16.6.2014
Ausschüttung je Anteil in €	0,60	0,60	0,60	1,10
Total Expense Ratio (TER)	1,05%	1,05%	1,04%	0,98%
Anlageerfolg (BVI-Methode)⁴	2,1%	2,5%	2,5%	2,5%
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	4,2%	4,1%	4,1%	3,9%
Ergebnis aus Liquidität	0,1%	0,3%	0,5%	0,6%
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg⁵	69,5%⁶	72,7%⁶	66,7%⁶	76,9%⁶
Wertentwicklung seit Auflegung 1972 (BVI-Methode)⁷	1.038,3%	1.015,1%	988,3%	961,7%

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

² Die Immobilie Twin Towers, Strawinskylaan, Amsterdam, wurde im Berichtszeitraum bis auf das Parkdeck an die Immobilien-Gesellschaft CRI Twin Towers LP C.V., Amsterdam, ebenfalls im Bestand des *hausInvest*, veräußert.

³ Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag (Vorjahre) bzw. Stichtag 31. März 2017.

⁴ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

⁵ Nicht Bestandteil des Vermerks des Abschlussprüfers.

⁶ Für Bestandsanleger bei kompletter Wiederanlage. Ohne Berücksichtigung von steuerlichen Auswirkungen eventueller Mehr- oder Minderwerte, die bei einem Veräußerungszeitpunkt der Anteile anfallen könnten.

⁷ Absolute Wertentwicklung über verschiedene Anlagezeiträume. Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. Aufgrund des Zinseszineffektes steigt die Gesamtwertentwicklung wesentlich stärker als die Jahresrendite. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

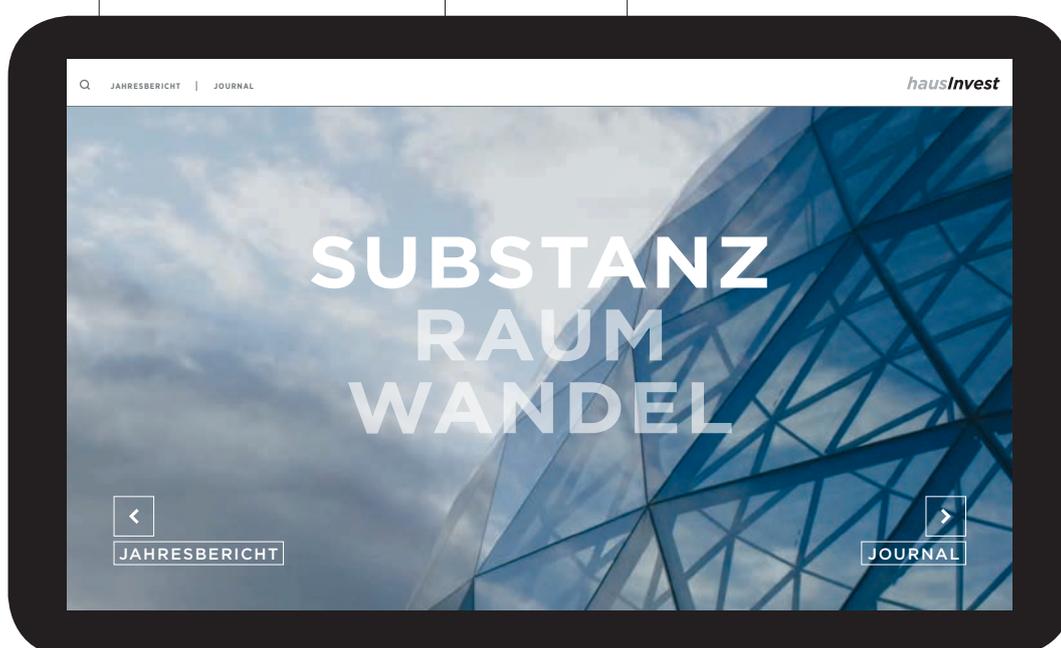
Aus rechentechnischen Gründen können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben Rundungsdifferenzen in diesem Bericht auftreten.

ONLINE JOURNAL & JAHRESBERICHT

Die HighLight Towers in München. Eine interaktive Aufzugfahrt in vier Stationen.

Hotels der Zukunft, Hotels mit Zukunft. Im virtuellen Austausch mit Branchenexperten.

Wachsen mit Substanz. Multimediales Strategiegelgespräch mit Dr. Muschter.



Die Megacity Lagos im Wachstum. Drei persönliche Perspektiven auf eine Stadt mit großem Potenzial.

Shopping im Übermorgen? In Belfast und Bergamo bereiten sich zwei Einkaufszentren auf ihre Zukunft vor.

Außen und Innen. Wie Autodesk und Scenic die Digitalisierung von Gebäuden vorantreiben.



Substanz: Journal und Jahresbericht beleuchten die Themen von *hausInvest* und der Immobilienbranche – online, multimedial, interaktiv und benutzerfreundlich.

jahresbericht2017.hausinvest.de

Inhalt

An unsere Anleger

- 5 Bericht der Geschäftsführung
- 8 Anlageerfolg
- 9 Fondsstrategie des *hausInvest*

Immobilienportfolio

- 12 Immobilienmärkte
- 14 Portfoliostruktur
- 16 Immobilienaktivitäten
 - 16 An- und Verkäufe
 - 20 Bauvorhaben
 - 21 Vermietungsmanagement
- 24 Immobilienverzeichnis
- 72 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
- 73 Beteiligungsverzeichnis

Geschäftsentwicklung

- 79 Renditen und Bewertung
- 81 Liquiditätsmanagement
- 82 Währungsmanagement
- 86 Finanzierungsmanagement
- 88 Risikobericht
- 91 Anlegerstruktur
- 92 Entwicklung des Fondsvermögens
- 92 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
- 93 Vermögensübersicht
- 94 Vermögensaufstellung
- 97 Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
- 98 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 99 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 102 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 104 Ausschüttung
- 104 Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
- 105 Anhang
- 108 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren
- 112 Vermerk des Abschlussprüfers
- 113 Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber
- 140 Bescheinigung

Sonstiges

- 142 BVI-Kennzahlen
- 144 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 145 Wertänderungen
- 147 Gremien
- 149 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 150 Besondere Anlegerhinweise

Umschlag

Auf einen Blick – Kennzahlen des *hausInvest*
Impressum



Die Geschäftsführung (von links nach rechts): Dirk Schuster (seit 1. Juni 2016), Johannes Anschott (seit 15. Mai 2016), Dr. Andreas Muschter (Vorsitzender), Sandra Scholz (seit 1. März 2017), Roland Holschuh MRICS

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

seit 45 Jahren hat *hausInvest* Jahr für Jahr eine positive Rendite erwirtschaftet und dabei insgesamt eine Wertsteigerung von über 1.000 Prozent erzielt. Im vergangenen Geschäftsjahr 2016/2017 betrug die Wertentwicklung auf Jahresbasis 2,1 Prozent (nach BVI-Methode), was vor dem Hintergrund der anhaltenden Niedrigzinsphase ein gutes Ergebnis ist. Beides zusammen, die Verlässlichkeit über einen großen Zeitraum hinweg und die weiterhin positive Wertschöpfung auch in einem herausfordernden Marktumfeld, verdeutlicht eindrucksvoll die Substanz Ihres Offenen Immobilienfonds.

Ölkrisen und Hyperinflation in den Siebziger, die Weltwirtschaftskrise in den Achtzigern, Börsencrashes, Währungsschwankungen und aktuelle politische Entwicklungen wie der Brexit – *hausInvest* hat sich in jeder Marktsituation als stabiles Investment bewährt. Wie sehr Anleger gerade in

bewegten Zeiten auf diese werthaltige Strategie vertrauen, zeigt der gestiegene Nettomittelzufluss von über 1,2 Milliarden Euro im Geschäftsjahr 2016/2017. Mit einem Fondsvermögen von über 12 Milliarden Euro zum 31. März 2017 und rund 650.000 Anlegern gehört *hausInvest* zu den beliebtesten Offenen Immobilienfonds in Deutschland.

Die Grundlage dieses Erfolgs bilden die Fondsimmobilien. Dabei wird die Optimierung von Geschäftsprozessen durch die Digitalisierung zunehmend zu einem zentralen Faktor in der Wertschöpfung. Sie ermöglicht unter anderem eine noch flexiblere Immobilienverwaltung. Kurzfristiger Leerstand kann aufgrund der gewonnenen Transparenz schneller wieder vermietet werden. Und es entstehen neue Kanäle, über die wir unseren Partnern und Kunden zusätzliche Dienstleistungen bieten. In unserem „Digitalwerk“ bündelt ein Team von Mitarbeitern verschiedener Unternehmensbereiche diese Innovationen und treibt sie strategisch voran. Für Sie erhöht die digitale Aufbereitung ebenfalls die Trans-

parenz: In unserem Online-Journal stehen Ihnen begleitend zu den Zahlen und Fakten des Geschäftsjahres vertiefende Informationen in Form von interaktiven Reportagen, Videos, Audiofiles und Essays zur Verfügung.



Was ist die wertschöpfende Substanz von *hausInvest*?
Ein Videointerview mit Dr. Muschter:

[jahresbericht2017.hausinvest.de/
journal/die-substanz-des-neuen](http://jahresbericht2017.hausinvest.de/journal/die-substanz-des-neuen)

Substanziell hat sich *hausInvest* auch im vergangenen Geschäftsjahr durch Ankäufe und Bauvorhaben kontinuierlich weiterentwickelt. Als großer gewachsener Fonds hat *hausInvest* die Liquidität um souverän Investitionen in Top-Immobilien zu tätigen. Ein echtes Highlight und mit einem Volumen von rund 500 Millionen Euro die größte Einzeltransaktion im Berichtszeitraum war der Erwerb der Münchner HighLight Towers. Die vom Stararchitekten Helmut Jahn entworfenen Bürotürme prägen den urbanen Standort Parkstadt Schwabing, zugleich fügen sie sich nahtlos in die Multi-Tenant-Strategie einer kleinteiligen Vermietung ein: Das Gebäude-Ensemble ist zu etwa 97 Prozent an elf bonitätsstarke Unternehmen wie IBM, Fujitsu und Unify vermietet. Auch in der Innenstadt von Prag wurde durch den Ankauf des denkmalgeschützten Bürogebäudes Na Prikope 33 ein strategisches Ausrufezeichen gesetzt. Das historische Gebäude ist derzeit an die börsennotierte tschechische Bank Komerční banka a.s. vermietet, mittelfristig soll es renoviert und perspektivisch einer Nutzung als Hotel zugeführt werden.

Weitere Investitionen, die eine robuste Risikostreuung vorantreiben, sind drei Hotel-Bauvorhaben in Heidelberg und Frankfurt, den Städten mit den höchsten Erträgen pro Zimmer in Deutschland. Der Heidelberger Hotel- und Boardinghouse-Komplex der Marke Star Inn wird voraussichtlich 2018 fertiggestellt, die Hotelkomplexe der Marke niu – bisher bekannt unter dem Markennamen Novum Style – in der Niddastraße und an der Mayfarthstraße in Frankfurt werden 2019 und 2020 folgen. Alle drei Hotel-Projekte wurden als Asset Deal in Form eines Forward Findings realisiert. Dabei werden die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung gekauft, anschließend die Immobilien sukzessive nach Baufortschritt bezahlt. Für die Hotels sind bereits langfristige Pachtverträge über 20 Jahre mit Verlängerungsoptionen abgeschlossen.

Zum aktiven Portfoliomanagement zählen auch die im Berichtszeitraum getätigten Verkäufe. Nachdem das Life Science Center Keilaniemi westlich von Helsinki mit deutlichem Gewinn veräußert wurde, hält *hausInvest* keine Immobilien in Finnland mehr. Mit dem Verkauf von DC 380 in Harlow, Großbritannien, wurde das letzte verbleibende Logistikobjekt aus dem Fonds verkauft. Da DC 380 zuvor langfristig vermietet werden konnte, wurde auch diese Transaktion mit einem guten Gewinn abgeschlossen. Schließlich unterstreicht der Verkauf von vier französischen Immobilien, darunter das mit sehr gutem Gewinn veräußerte Büroobjekt Avenue Charles de Gaulle, die Strategie, sich in Frankreich auf absolute Top-Lagen zu fokussieren.

Zusammen mit den strategischen Maßnahmen verdeutlichen die Immobilienkennzahlen für das Geschäftsjahr 2016/2017, dass *hausInvest* gut aufgestellt ist. Das Immobilienvermögen ist im abgelaufenen Geschäftsjahr auf knapp über 10 Milliarden Euro gewachsen. Insgesamt ist der Fonds in 94 Fondsobjekte in 51 Städten und 18 Ländern investiert, davon 91 Prozent in Europa. Die Vermietungsleistung lag bei rund 340.000 Quadratmetern.

Auch die langfristigen Vermietungserfolge zeigen die Beständigkeit und hohe Qualität des Portfolios. Die Vermietungsquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte auf 93,5 Prozent angestiegen; dies ist vor allem das Ergebnis eines exakt auf das jeweilige Objekt zugeschnittenen Vermietungsmanagements. So konnten im Winter 2016/17 unter anderem attraktive Büroimmobilien in den Metropolen Europas voll vermietet werden, darunter die Pariser Objekte Place de Seine und Place d'Iéna, das Hamburger Cambium, Torre Alfa in Mailand und Blaak in Rotterdam. Im Frankfurter Japan Center hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihren bestehenden Mietvertrag über 17.800 Quadratmeter bis Ende 2025 verlängert. Zusätzlich erweitert die EZB ihre Mietflächen um 6.750 Quadratmeter; ab Januar 2018 wird sie damit 93 Prozent der gesamten Mietfläche im Japan Center belegen. Die verbliebenen Flächen werden gastronomisch genutzt.

Ausblick

Die Welt befindet sich wirtschaftlich wie politisch im Wandel. Diesen Veränderungen Raum zu geben, ist ein wesentlicher Teil unserer Fondsstrategie. Zielmärkte des Fonds bleiben auch in Zukunft die wirtschaftsstarke Standorte in Deutschland und in Europa. Zur Renditeoptimierung investiert *hausInvest* darüber hinaus auch außerhalb der Europäischen Union. Dabei setzen wir unser erfolgreiches Engagement, insbesondere mit Fokus auf Nordamerika, fort. Ein großer Schritt auf diesem Weg ist der Erwerb des Büroneubaus Dexter Station in Seattle außerhalb des Berichtszeitraums im Mai 2017. Auf 31.000 Quadratmetern hat Facebook hier 2016 seine Seattle-Zentrale eingerichtet, um vom Umfeld einer schnell wachsenden IT- und Telekommunikationsbranche zu profitieren. Der Social-Media-Pionier hat einen Mietvertrag über zehn Jahre abgeschlossen und selbst rund 50 Millionen US-Dollar in den maßgeschneiderten Ausbau der Immobilie investiert. Ebenso wie die flexiblen Geschossflächen ist auch die Parallelität von urbaner Wohnkultur und Arbeitswelt konsequent auf zukünftige Bedürfnisse zugeschnitten. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Wohngebiet – diese Zentralität von Arbeiten, Wohnen und Einkaufen wird gerade für Unternehmen, die um hochqualifizierte Arbeitskräfte konkurrieren, immer wichtiger.

Bei den Nutzungsarten werden wir vor allem den Hotelbereich weiter verstärken. Aufgrund steigender Marktpreise erwarten wir, dass die Bewirtschaftung der Hotels künftig von wachsender Bedeutung für den Ertrag sein wird. Hier nutzen wir aktiv unsere langjährige Marktkenntnis und den unmittelbaren Zugang zu den wichtigen Akteuren, etwa

den Hotelbetreibern. Dadurch entsteht vom Kauf bis zur Nutzung eine starke Wertschöpfungskette. So ist das *hausInvest*-Filetstück 11 Howard in New York von Condé Nast Traveler (CNT) in den Kreis der weltweit 75 besten neuen Hotels aufgenommen und mit dem begehrten Travel Award ausgezeichnet worden. Bewertungskriterien waren Service, Charme und Modernität. Im Erdgeschoss ist das Hotel zudem an einen mehrfach ausgezeichneten Restaurantbetreiber vermietet. Außerhalb des Berichtszeitraumes – im April 2017 – haben wir eine weitere Trophy-Immobilie mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial erworben: Das Pacific Beach Hotel in Honolulu soll ab Herbst 2017 unter dem neuen Namen Alohilani Resort am ganzjährig warmen Urlaubsziel Waikiki Beach kontinuierliche Erträge für die Anleger des *hausInvest* erwirtschaften. Zentrale Punkte der exklusiven Positionierung



Wie sieht ein Hotel mit langfristiger Erfolgsgarantie aus?
Zum Expertenaustausch:

[jahresbericht2017.hausinvest.de/
journal/visionaries-club](http://jahresbericht2017.hausinvest.de/journal/visionaries-club)

sind unter anderem die 839 Suiten und Zimmer im Marktsegment Luxury und Upper Upscale, die modernste Ausstattung aller am Waikiki Beach gelegenen Hotels und zwei Restaurants des japanischen Celebrity-Kochs Masaharu Morimoto. In Deutschland runden wir unser Hotelportfolio ebenfalls weiter ab: Im Mai 2017 haben wir in Mannheim ein 4-Sterne Business-Hotel der NH-Gruppe und ein Budgethotel der Novum Hotel Group erworben, die voraussichtlich Ende 2018 fertiggestellt werden.

Zu den stabilen Werten im *hausInvest* werden auch weiterhin gut positionierte Shopping-Center gehören, die durch ein professionelles Center-Management zuverlässig planbare Mieteinnahmen bieten. Bei der Erweiterung der Flächen und dem Ausbau zu Erlebniswelten arbeiten wir eng mit den Mietern zusammen und kommen deren Wünschen proaktiv entgegen – unter anderem im Westfield London und im Oriocenter in Bergamo. Mit der Erweiterung, die im Mai 2017 erstmals für Besucher geöffnet wurde, ist das Oriocenter das größte Shopping-Center Italiens. Auf der 15.000 Quadratmeter großen Erweiterungsfläche haben Flagship-Stores internationaler Marken neu eröffnet. Premium-Marken, wie Emporio Armani und Hugo Boss, sind erstmalig in einem italienischen Shopping-Center vertreten. Der Projektentwickler erhöht unter anderem mit einem Food-Court sowie dem größten IMAX-Multiplexkino in Europa zusätzlich die Anziehungskraft des Centers. Bereits während der Bauphase konnten alle Flächen vermietet werden. Darüber hinaus sind auch klassische innerstädtische Lagen für unsere Portfoliodiversifizierung wichtig: Mit dem Erwerb des Shopping-Centers Forum City in Mülheim an der Ruhr, außerhalb des Berichtszeitraums im April 2017, haben wir uns für ein nachhaltiges Konzept mit über 100 Geschäften entschieden. Der Shopping-Center-Anteil am *hausInvest*-Portfolio wächst damit auf insgesamt ein Drittel.

Auf Basis dieser verlässlichen Substanzwerte und der neu geschaffenen Wertschöpfungspotenziale sind wir davon überzeugt, dass *hausInvest* seine Erfolgsgeschichte auch unter den Rahmenbedingungen einer weiterhin volatilen Weltwirtschaft fortsetzen wird. Zum Geschäftsjahresende per 31. März 2018 streben wir eine Einjahresrendite (nach BVI-Methode) im Bereich von 2 bis 2,5 Prozent an.

Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)

Roland Holschuh MRICS

Johannes Anschott

Sandra Scholz

Dirk Schuster

Anlageerfolg

Zum Ende des Geschäftsjahres per 31. März 2017 hat *hausInvest* eine Jahresperformance von 2,1 Prozent p. a. (nach BVI-Methode) erzielt. Angesichts von Negativzinsen

Insbesondere der Vergleich mit dem OFIX-Index belegt dies. Der Index bildet die Wertentwicklung aller deutschen Offenen Immobilien-Publikumsfonds ab. *hausInvest* liegt mit seinen erzielten Anlageerfolgen seit 2012 konsequent oberhalb der Indexwerte. Gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten kann der Fonds das Potenzial seiner stetigen und stabilen Renditen ausspielen und beweist damit erneut seine Qualität als stabiles Basisinvestment.

Seit 45 Jahren

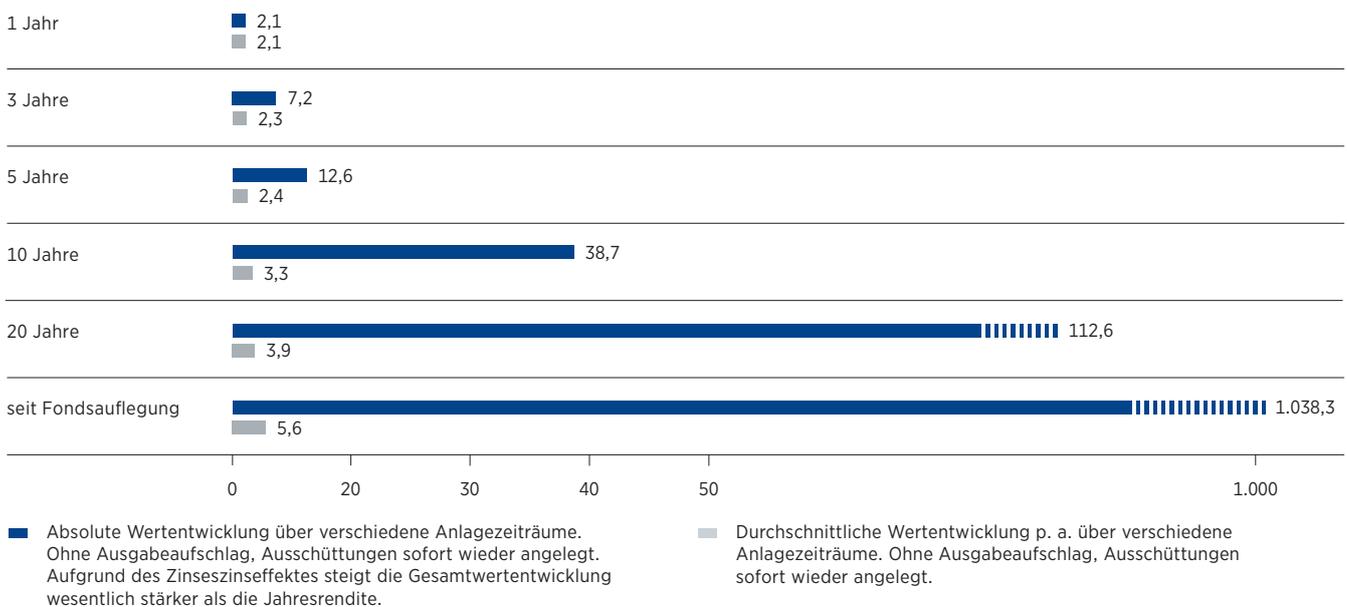
im Plus

in der anhaltenden Niedrigzinsphase bestätigt der Fonds damit die Stärke der sicherheitsorientierten Anlagestrategie. Mit seiner Wertbeständigkeit und einer Rendite von 5,6 Prozent p.a. im Durchschnitt seit Fondsauflegung beweist *hausInvest* als einer der führenden Offenen Immobilienfonds Stabilität und Verlässlichkeit.

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

Rendite des *hausInvest* per 31. März 2017

in %

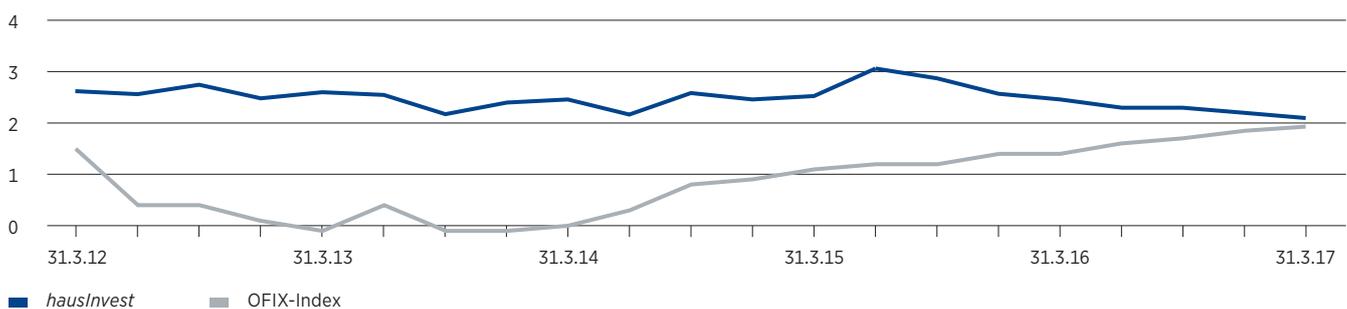


Berechnet nach BVI-Methode. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

Vergleich *hausInvest* und OFIX-Index

in %

(31. März 2012 – 31. März 2017)



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

Fondsstrategie des *hausInvest* zum 31. März 2017

Anlageziel des Fonds

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

Portfoliomanagement

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

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

Renditeorientierte Bestandsoptimierung

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

Diversifikation

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

Liquiditätsmanagement

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

Währungsmanagement

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

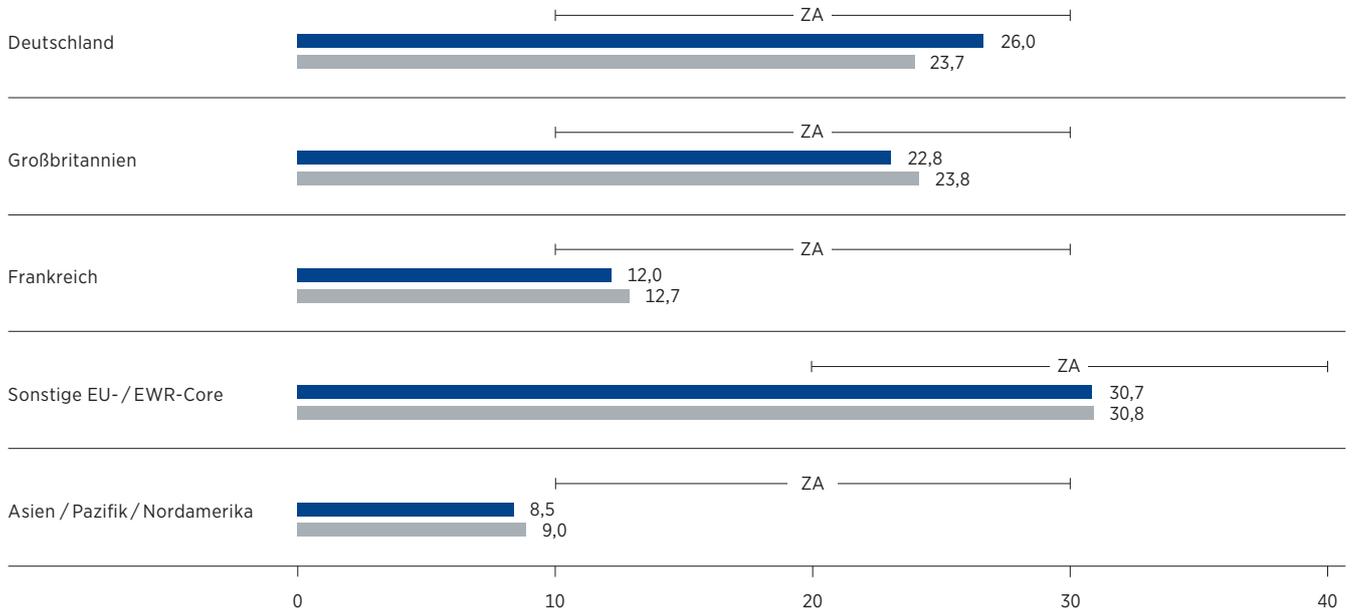
Finanzierungsmanagement

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

Anlagestrategie des *hausInvest* zum 31. März 2017

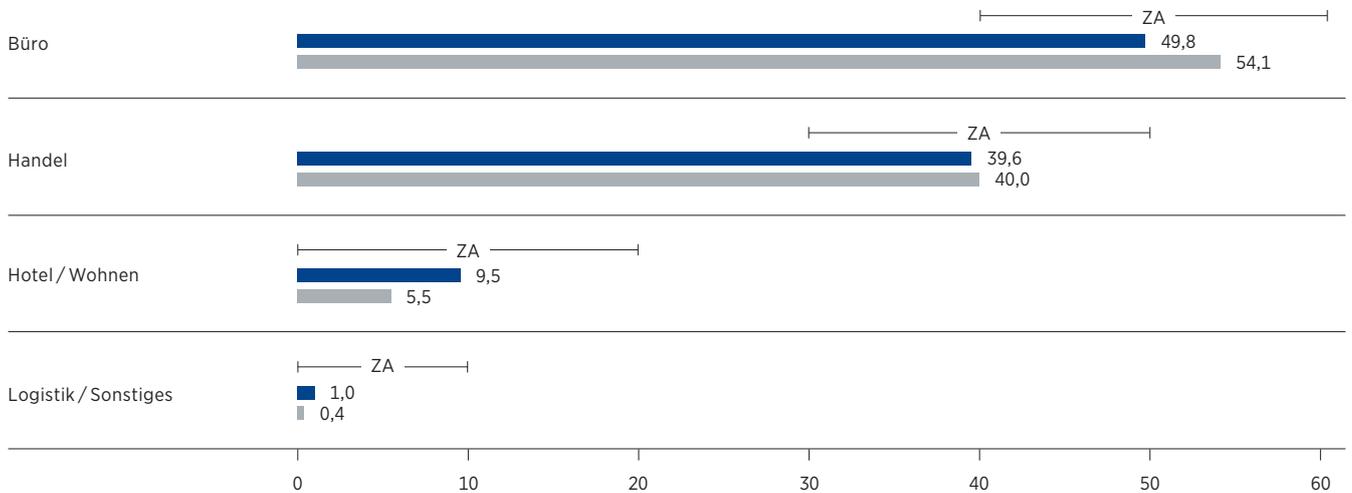
Länderallokation des *hausInvest*

in %



Sektorallokation des *hausInvest*

in %



■ Bestand nach Fertigstellung aller Bauvorhaben

■ Bestand ohne Bauvorhaben

— ZA Ziel-Anlagespektrum

Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2017

11

Immobilienportfolio

- 12 Immobilienmärkte
 - 14 Portfoliostruktur
 - 16 Immobilienaktivitäten
 - 16 An- und Verkäufe
 - 20 Bauvorhaben
 - 21 Vermietungsmanagement
 - 24 Immobilienverzeichnis
 - 72 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
 - 73 Beteiligungsverzeichnis
-

Immobilienmärkte

Wirtschaft

Im Jahresverlauf 2016 verbesserte sich die wirtschaftliche Lage in der Mehrzahl der von uns beobachteten Länder. So stiegen über das vergangene Jahr die Stimmungsindikatoren im **Euroraum** weiter an, und wir gehen davon aus, dass die Wirtschaft in diesem Jahr um rund 1,8 Prozent wachsen wird. Allerdings sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass die ultraexpansive Geldpolitik der Europäische Zentralbank (EZB) eine Reihe von strukturellen Problemen überträgt. Einen konsumgetriebenen Aufschwung erlebt derzeit **Deutschland**. Es wird erwartet, dass die deutsche Wirtschaft in diesem Jahr mit 1,6 Prozent etwas weniger als 2016 (1,9 Prozent) zulegen wird.

In den **USA** wird unserer Meinung nach das Wirtschaftswachstum mit 2,3 Prozent ordentlich zulegen (2016: 1,6 Prozent p. a.). Die USA dürften in diesem Jahr der Vollbeschäftigung nahe kommen, sodass die US-Notenbank Federal Reserve (FED) den Leitzins voraussichtlich weiter erhöhen wird. Diese Leitzinserhöhung wird sich auch auf die Preisfindung auf dem US-Immobilienmarkt auswirken. Die gesunde wirtschaftliche Entwicklung sorgte für ein positives Umfeld in den meisten für *hausInvest* relevanten Immobilienmärkten.

Ausgewählte Büromärkte

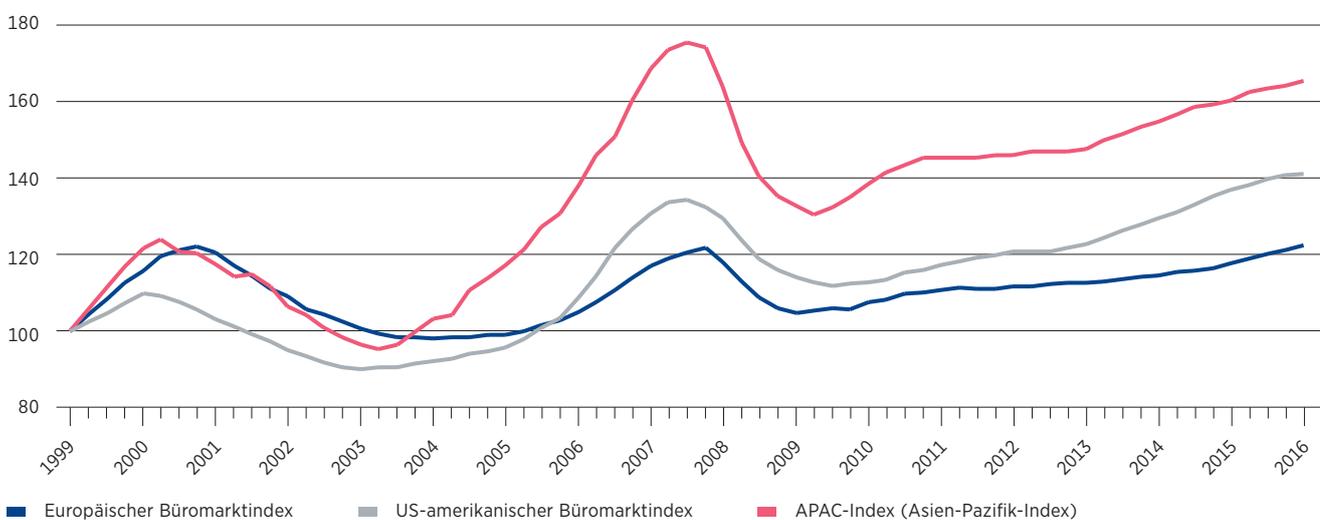
Der europäische Immobilienmarkt hat sich auch 2016 gut entwickelt. So ging beispielsweise der Leerstand an Büroflächen in **Europa** über das vergangene Jahr um etwa 1 Million Quadratmeter zurück, wodurch die durchschnittliche Leerstandsquote von 10 Prozent Ende 2015 auf 9,4 Prozent Ende 2016 sank. In den **USA** und **Asien** insgesamt verän-

derte sich die Leerstandsquote über das Jahr nicht. In den USA beruht die unveränderte Leerstandsquote auf Landesebene darauf, dass das sinkende Angebot in fast allen großen Städten durch die deutliche Zunahme an angebotenen Flächen im Büromarkt Houston kompensiert wurde. In Asien stehen dem in Melbourne und Tokio gesunkenen Leerstand das deutlich gestiegene Angebot in Perth und Singapur gegenüber.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung fiel der Büroflächenumsatz in den fünf großen **deutschen Märkten** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München so hoch aus, wie seit einem Jahrzehnt nicht mehr. Diese hohe Nachfrage sorgte unter anderem dafür, dass der Leerstand in diesen Märkten über das Jahr weiter sank und derzeit auf einem Niveau wie zuletzt Ende 2002 liegt. Auch die Spitzenmiete legte in den fünf Märkten über das Jahr zu. Aufgrund des geringen Leerstandes, der nur moderaten Bautätigkeit und der guten Nachfrage gehen wir davon aus, dass die Mieten mittelfristig weiter steigen werden.

Das Referendum der Briten über die EU-Mitgliedschaft hat zu geringeren Verwerfungen geführt als anfangs befürchtet. Trotzdem sorgt die unklare zukünftige Stellung **Großbritanniens** in Europa und der Welt für Verunsicherung und Zurückhaltung auf dem **Londoner** Immobilienmarkt: Im Jahresvergleich ging 2016 der Büroflächenumsatz um 17 Prozent und die Spitzenmiete um knapp 3 Prozent zurück. Damit ist London, neben Warschau, der einzige Büromarkt in Europa, in dem die Spitzenmiete im Jahresvergleich sank. Wir gehen davon aus, dass über die Dauer der Austrittsverhandlungen Zurückhaltung und Vorsicht den Londoner Büromarkt prägen und infolgedessen die Büromieten und Flächenumsätze weiter unter Abwärtsdruck stehen werden.

Regionale Mietpreisindizes (1999 = 100)



Basis: Gewichtete Veränderung der Spitzenmiete in 24 europäischen, 9 asiatisch-pazifischen und 11 US-amerikanischen Büroimmobilienmärkten

In den **US-amerikanischen Märkten** ging der Aufschwung 2016 in sein sechstes Jahr in Folge. Im Durchschnitt stiegen die Mieten über das vergangene Jahr in den von uns beobachteten Märkten um 3,2 Prozent an. Damit hat sich zwar die Dynamik des Mietpreisanstiegs verlangsamt (2015: 6 Prozent p. a.), ein Ende des Aufschwungs wurde damit unserer Meinung nach nicht eingeläutet. In **Miami** konnte die Spitzenmiete mit fast 6 Prozent p. a. deutlich zulegen, und wir gehen davon aus, dass die Mietpreisentwicklung hier mittelfristig überdurchschnittlich sein wird. Aufgrund des erreichten hohen Niveaus der Mieten in den meisten US-Büromärkten erwarten wir eine weiter abnehmende Dynamik der Mietpreisentwicklung – ein Ende des aktuellen Zyklus ist nicht wahrscheinlich.

In **Asien** ist das Bild uneinheitlich: Während in **Sydney** die Spitzenmiete zwischen Ende 2015 und Ende 2016 mit 13 Prozent so stark zulegte wie seit 2007 nicht mehr, sank sie in **Singapur** um nahezu den gleichen Wert. Auch die Leerstände haben sich in diesen beiden Städten in die entgegengesetzte Richtung entwickelt. So ging die Leerstandsquote in Sydney über das Jahr leicht auf 6,3 Prozent zurück, in Singapur hingegen stieg die Leerstandsquote weiter an, und mit den Ende 2016 registrierten 11 Prozent ist der höchste Wert der letzten fünf Jahre erreicht worden. Wir gehen davon aus, dass sich die eingeschlagene Richtung der beiden Märkte mittelfristig nicht ändern wird, allerdings wird die jeweilige Dynamik deutlich moderater ausfallen.

Einzelhandelsmarkt

In **Europa** entwickelten sich die Einzelhandelsmärkte regional unterschiedlich. Die meisten Standorte profitierten vom guten wirtschaftlichen Umfeld, was unter anderem dafür sorgte, dass die Arbeitslosigkeit sank und die Einkommen stiegen. Insgesamt legte der Einzelhandelsumsatz (ohne Kfz und Kraftstoffe) 2016 in der EU um 2,3 Prozent zu. In **Großbritannien** stiegen 2016 die Einzelhandelsumsätze mit fast 7 Prozent p. a. überdurchschnittlich stark an. Dieser Anstieg beruht größtenteils auf einem vorgezogenen Konsum, da die Briten aufgrund des Brexit eine höhere Inflation und sinkende Einkommen erwarten und deswegen von einer Erosion ihrer Kaufkraft in den kommenden Jahren ausgehen. In **Deutschland** legte der Einzelhandelsumsatz über das Jahr um nur 1 Prozent zu, und auch in den kommenden Jahren wird er nicht wesentlich stärker ausfallen. Aufgrund des politischen Umfeldes und der damit einhergehenden Unsicherheit bei den Konsumenten ging der Einzelhandelsumsatz in der **Türkei** über das Jahr um fast 3 Prozent zurück. Erst wenn sich das politische Umfeld wieder stabilisiert hat, ist mit einer Verbesserung der Kaufkraft bei den türkischen Konsumenten zu rechnen.

Einen großen Anteil am Umsatzplus in den meisten europäischen Ländern hat der stark wachsende Online-Handel, der die Gewinne im traditionellen Handel seit Jahren sinken lässt. Wir gehen davon aus, dass dieser Trend anhalten wird und besonders schwierige Einzelhandelslagen und -konzepte weiter unter Druck stehen werden.

Wirtschaftswachstum

in %

	2015	2016	Prognose 2017	Prognose 2018
Australien	2,4	2,5	2,5	3,2
Belgien	1,5	1,3	1,5	1,4
Deutschland	1,5	1,9	1,6	1,5
Finnland	0,3	1,3	0,5	1,2
Frankreich	1,2	1,1	1,6	1,7
Großbritannien	2,2	1,8	1,7	1,7
Italien	0,7	0,8	1,0	1,1
Japan	1,2	1,0	1,0	1,0
Luxemburg	3,5	3,7	3,3	3,1
Niederlande	2,0	2,1	2,0	1,7
Österreich	0,8	1,5	2,0	1,5
Polen	3,9	2,7	3,3	2,8
Portugal	1,6	1,3	2,0	1,5
Schweden	3,8	3,1	2,7	2,1
Singapur	1,9	2,0	2,4	3,5
Spanien	3,2	3,2	2,8	2,5
Tschechien	4,6	2,5	2,6	2,5
Türkei	6,1	3,0	3,3	2,0
USA	2,6	1,6	2,3	2,3
Euroraum	1,9	1,7	1,8	1,6
Welt	2,9	2,8	3,3	3,4

Quelle: Commerzbank und Oxford Economics, Stand Mai 2017

Immobilien Investmentmarkt

Vor dem Hintergrund der weltweiten wirtschaftlichen Erholung, des Niedrigzinsumfelds und der damit verbundenen hohen Liquidität standen auch 2016 Immobilien im Fokus von Anlegern. Allerdings sank das Anlagevolumen im Jahresvergleich: Nach Berechnungen von Real Capital Analytics setzten 2016 gewerbliche Investoren mit rund 1,2 Billionen Euro rund 4 Prozent weniger um als im Vorjahr. Am stärksten war der Rückgang in Europa, wo im vergangenen Jahr rund 20 Prozent weniger umgesetzt wurden als 2015. Großbritannien hat allerdings in diesem Zusammenhang eine besondere Rolle, da hier, aufgrund der Zurückhaltung von Investoren nach dem Brexit-Referendum, der Markt deutlich abkühlte (Transaktionsvolumen – 40 Prozent gegenüber 2015). Im Gegensatz dazu bedeutet der Rückgang des Transaktionsvolumens, in der Mehrzahl der von uns beobachteten Märkte, keine Abkühlung des Marktes, sondern ist vielmehr Ausdruck des eingeschränkten Angebotes an Immobilien. Das knappe Angebot bei einer gleichzeitig starken Nachfrage führte dazu, dass die Ankaufspreise 2016 weiter stiegen. Dieser Trend wird mittelfristig anhalten, wenn auch weniger stark als in den vergangenen Jahren. Ausgenommen hiervon sehen wir Großbritannien, wo die Ankaufspreise bereits seit Mitte 2016 unter Abwärtsdruck stehen, sowie die USA, wo sich die Preise 2016 auf einem hohen Niveau stabilisierten und durch die eingeleitete Zinswende mittelfristig nachgeben werden.

Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 10,03 Milliarden Euro war zum 31. März 2017 auf 94 Fondsobjekte und über 18 Länder und 51 Städte verteilt. 91 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Die stabilen Märkte Europas und die wirtschaftsstarken Regionen Asiens und der USA bilden den Hauptanlagenschwerpunkt des Fonds.

77%

der Immobilien sind jünger
als 15 Jahre

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

Modernes Portfolio

Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von *hausInvest* ist überdurchschnittlich jung und modern. Zum Stichtag waren 77 Prozent der Immobilien jünger als 15 Jahre. Das hat positive Auswirkungen: Die Instandhaltungskosten sind dadurch verhältnismäßig niedrig. Auch die Chancen für die Vermietung, künftige Wertsteigerungen oder mögliche Verkäufe steigen. Die junge Altersstruktur zahlt sich aus. Aufgrund der hohen Qualität der Immobilien ist es auch in diesem Geschäftsjahr gelungen, zahlreiche Mietverträge neu abzuschließen oder frühzeitig zu verlängern. Um auch Objekte älteren Baujahres für unsere Mieter weiterhin attraktiv und zeitgemäß zu halten, werden diese im Bedarfsfall revitalisiert und damit zukunftsfähig gemacht.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen¹

			Immobilien- verkehrs-wert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche ² gesamt in m ²
Deutschland		23,7 %	2.373.498	27	544.445
Großbritannien		23,2 %	2.323.061	8	396.252
Frankreich		13,1 %	1.317.480	9	175.562
Italien		8,1 %	809.281	9	223.908
Niederlande		6,8 %	678.969	13	275.283
Singapur		4,2 %	424.537	1	22.322
USA		3,2 %	322.549	3	14.812
Tschechien		3,2 %	321.700	3	86.678
Luxemburg		2,2 %	225.635	3	33.267
Portugal		2,0 %	203.305	3	59.415
Belgien		1,9 %	187.550	1	47.784
Türkei		1,8 %	185.270	1	71.486
Österreich		1,5 %	152.955	6	44.296
Spanien		1,5 %	147.250	1	47.437
Polen		1,4 %	138.700	3	68.226
Australien		1,1 %	108.235	1	14.477
Schweden		0,6 %	62.051	1	40.155
Japan		0,5 %	50.169	1	9.689
Gesamt		100,0 %	10.032.195	94	2.175.494

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote

Stand: 31. März 2017

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹

			Immobilien- verkehrswert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche ² gesamt in m ²
Bis 5 Jahre		4,6%	418.543	6	123.062
5 - 10 Jahre		34,7%	3.157.447	24	599.404
10 - 15 Jahre		37,7%	3.421.763	29	760.797
15 - 20 Jahre		10,0%	906.490	11	201.441
Über 20 Jahre		13,0%	1.182.890	11	216.014
Gesamt		100,0%	9.087.133	81	1.900.719

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



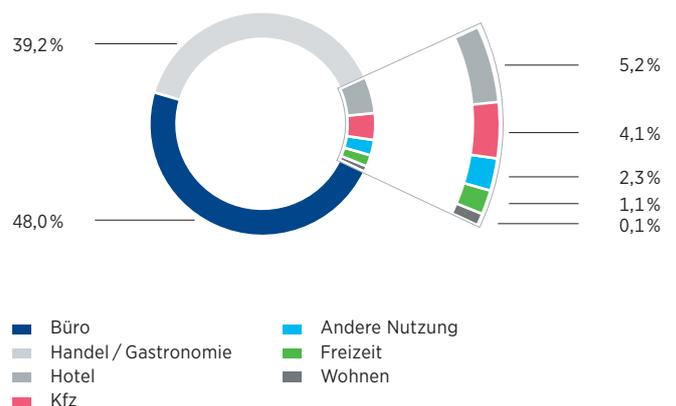
¹ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke

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 partiell im Bereich Logistik und Wohnen. Die *hausInvest*-Immobilien beherbergen mehr als 2.100 Mieter aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst.

Per 31. März 2017 waren 48 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag 39,2 Prozent, von Hotel 5,2 Prozent.

Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote
Stand: 31. März 2017

Immobilienaktivitäten

An- und Verkäufe

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

Im März 2017 wurde mit dem Erwerb der **HighLight Towers** ein echtes Münchner Wahrzeichen gekauft und damit die mit einem Volumen von rund 500 Millionen Euro größte Einzeltransaktion im Geschäftsjahr getätigt.



Was macht die Münchner HighLight Towers zum Investitionshighlight? Zur interaktiven Aufzugfahrt:

[jahresbericht2017.hausinvest.de/
journal/heimat-mit-zukunft](http://jahresbericht2017.hausinvest.de/journal/heimat-mit-zukunft)

Das von Architekt Helmut Jahn entworfene Gebäude-Ensemble besteht aus einem 7-geschossigen Hotelgebäude (Meliá INNSIDE), einem 5-geschossigen Bürogebäude sowie zwei prägnanten 28- und 33-geschossigen 113 bzw. 126 Meter hohen Bürotürmen. Insgesamt umfasst der nach LEED Gold Standard zertifizierte Komplex im Norden Mün-

chens rund 80.000 Quadratmeter Nutzfläche. Die flexible und effizient gestaltete Grundrissplanung ermöglicht sowohl die Vermietung an Großmieter über mehrere Etagen als auch an kleinere Unternehmen. Die HighLight Towers sind langfristig voll vermietet an elf bonitätsstarke Unternehmen wie IBM, Fujitsu und Unify. Durch seine Premium-Lage in München-Schwabing, die gemischte Nutzung und die vielen verschiedenen Mieter passt das Landmark-Gebäude hervorragend zur Fondsstrategie und erzielt stabile Mieteinnahmen für *hausInvest*.

Eine weitere Akquisition folgte mit dem denkmalgeschützten Bürogebäude **Na Prikope 33** in Prag. Die *hausInvest*-Immobilie liegt in der historischen Innenstadt an der Einkaufsstraße Na Prikope und verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung. Das historische Bankgebäude mit einer Nutzfläche von 11.000 Quadratmetern ist an eine Tochter der französischen Société Générale vermietet, die dort unter anderem eine Filiale unterhält und Alleinmieter ist. Die Büros sind über mindestens zwei Jahre vermietet, die Filiale langfristig über zehn Jahre mit Verlängerungsoption. Perspektivisch soll die Immobilie als Hotel genutzt werden. Dazu soll das Gebäude renoviert und modernisiert werden.

Um das *hausInvest*-Portfolio attraktiv und zukunftsfähig zu halten, verstärkt das Fondsmanagement sein Engagement auf dem außereuropäischen Markt. Darüber hinaus wird der Hotelbestand weiter ausgebaut. So wurde außerhalb des Berichtszeitraums die Hotelimmobilie **Pacific Beach Hotel**

Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)		
				
Nr.		11	13	23
Objektname		Neue Direktion Köln	HighLight Towers	niu-Hotel
PLZ / Ort		50668 Köln	80807 München	60329 Frankfurt am Main
Straße		Konrad-Adenauer-Ufer 3	Mies-van-der-Rohe-Straße 4 - 10	Niddastraße 60 - 62
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	B: 100	B: 90	i.B. / H
Nutzfläche	in m ²	22.958	78.284	6.150 ²
Investitionsart		direkt	direkt	direkt
Gesamtinvestitionskosten	in €	129.967.129,36	526.161.335,94	28.764.200,11
Verkehrswert bei Erwerb	in €	119.000.000,00 ³	504.700.000,00	26.960.000,00
Kaufpreis (bei Objekten im Bau geplant)	in €	120.657.925,08 ³	503.217.208,00	26.850.000,00
Anschaffungsnebenkosten	in €	9.309.204,28	22.944.127,94	1.914.200,11
Anschaffungsnebenkosten	in % des Kaufpreises	7,72	4,56	7,13
Voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren	10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten		3. Mai 2016	1. März 2017	15. Juni 2016
Datum Kaufvertrag		20. Dezember 2013	22. Dezember 2016	11. März 2016

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

² Fläche laut Planung

³ Der ursprüngliche Kaufpreis von 118,69 Mio. Euro hat sich aufgrund einer Nachberechnung erhöht. Der aktuelle Verkehrswert beträgt 127,75 Mio. Euro. Stand: 31. März 2017

in Honolulu im April 2017 erworben. Der direkt am Waikiki Beach gelegene Hotelkomplex wird bis voraussichtlich Herbst 2017 renoviert und auf ca. 68.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche erweitert und danach als Alohilani Resort Waikiki Beach repositioniert. Das modernisierte Alohilani wird über 839 Suites und Zimmer im Premiumsegment sowie Freizeiteinrichtungen wie Außenpools, Tennisplatz und Fitnesscenter verfügen. Der nahe gelegene internationale Flughafen ist innerhalb von 20 Fahrminuten erreichbar. Das Klima ist ganzjährig warm, sodass das Hotel als Urlaubsresort durchgängig eine stabile Auslastung bietet. Der Erwerb erfolgte im Rahmen eines zweistufigen Share Deals mit einem Mehrheitsanteil für *hausInvest* inklusive einer Kaufoption auf die verbleibenden Anteile ab Januar 2019. Der Pachtvertrag läuft über 20 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen über insgesamt weitere 25 Jahre.

Auch das im April 2017 – und damit außerhalb des Berichtszeitraums – erworbene Shopping-Center **Forum City Mülheim** trägt zur Portfoliodiversifizierung bei. Das in Mülheim an der Ruhr zentral gelegene Einkaufszentrum beherbergt auf über 47.300 Quadratmetern Gesamtfläche 100 Geschäfte – darunter Edeka, Aldi, H&M, C&A, Douglas, MediMax und dm-Drogeriemarkt. Zum Shopping-Center gehören außerdem ein Kino, ein Hotel, Büros und Wohnungen sowie 860 Parkplätze. Der Einkaufskomplex liegt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung an den ÖPNV. Damit wächst der Shopping-Center-Anteil im *hausInvest*-Portfolio auf ein Drittel.

Unter Ausnutzung des Marktzyklus wurden im Geschäftsjahr vier französische Immobilien gewinnbringend verkauft – darunter die voll vermieteten Büroimmobilien **Avenue Charles de Gaulle** und **Eurosquare II** im Großraum Paris und die Bürohäuser **Périsud** in Paris und **Parc Cézanne** in Aix-en-Provence. Damit setzt *hausInvest* seine Strategie konsequent fort, das Frankreich-Portfolio zu reduzieren und auf 1a-Lagen zu fokussieren.

Auch für die Veräußerung des Bürokomplexes **Life Science Center Keilaniemi** im Großraum Helsinki konnte ein Verkaufspreis erzielt werden, der deutlich über dem Verkehrswert lag. Nach dem Verkauf hält *hausInvest* keine Immobilien mehr in Finnland. Zuvor war bereits im Juli 2016 das Büroobjekt **Lintulathi** in der Innenstadt Helsinkis verkauft worden.

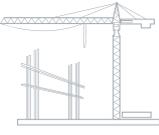
Zudem wurde das britische Logistik-Objekt **DC 380** nach Vermietung aller Flächen im Februar 2017 erfolgreich veräußert. In den Monaten April und Dezember 2016 gelang es, ein Vertriebsunternehmen für industrielle Bauteile und einen britischen Logistikdienstleister für die Flächen der einzigen Logistik-Immobilie im *hausInvest*-Portfolio zu gewinnen.

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)		Österreich (€)
				
Nr.		24	25	75
Objektname		ONE FORTY WEST	Adina Apartment Hotel	DC Tower 2
PLZ / Ort		60325 Frankfurt	20457 Hamburg	1020 Wien
Straße		Senckenberganlage 13 - 17	Willy-Brandt-Straße 25	Donau-City-Straße 5
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	i.B. / H, W	i.B. / H	i.B. / S
Nutzfläche	in m ²	40.164 ²	9.183 ²	-
Investitionsart		indirekt	direkt	direkt
Gesamtinvestitionskosten	in €	242.129.870,90	49.476.621,37	16.182.051,73
Verkehrswert bei Erwerb	in €	238.650.000,00	47.625.000,00	33.400.000,00 ⁴
Kaufpreis (bei Objekten im Bau geplant)	in €	237.467.252,00	46.039.000,00	14.950.000,00 ⁴
Anschaffungsnebenkosten	in €	4.662.618,90	3.437.621,37	1.232.051,73
Anschaffungsnebenkosten	in % des Kaufpreises	1,96	7,47	8,24
Voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren	10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten		17. August 2016	9. Dezember 2016	26. April 2016
Datum Kaufvertrag		12. Juni 2015	25. / 26. März 2015	22. April 2016

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

² Fläche laut Planung

⁴ Der beabsichtigte Erwerb von Rechten für eine größere Volumenbebauung über ca. 18 Mio. Euro wird den Kaufpreis noch erhöhen. Der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs hat diesen Sachverhalt berücksichtigt.
Stand: 31. März 2017

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Österreich (€)	Tschechien (€)	USA (USD umgerechnet in €) ⁵
				
Nr.		76	83	94
Objektname		DC Tower 3	Na Prikope 33	11 Howard
PLZ / Ort		1020 Wien	11000 Prag 1	New York, NY 10013
Straße		Donau-City-Straße 3	Na Prikope 33	11 Howard Street
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	i.B. / S	i.B. / H, E	H: 100
Nutzfläche	in m ²	-	11.000 ²	8.969
Investitionsart		direkt	indirekt	indirekt
Gesamtinvestitionskosten	in €	2.078.700,00	57.559.215,86	154.859.290,19
Verkehrswert bei Erwerb	in €	2.150.000,00	54.000.000,00	151.104.395,36
Kaufpreis (bei Objekten im Bau geplant)	in €	1.950.000,00	54.000.000,00	151.104.395,36
Anschaffungsnebenkosten	in €	128.700,00	3.559.215,86	3.754.894,83
Anschaffungsnebenkosten	in % des Kaufpreises	6,60	6,59	2,48
Voraussichtliche Abschreibungsdauer	in Jahren	1	10	10
Übergang Nutzen und Lasten		26. April 2016	1. März 2017	14. April 2016
Datum Kaufvertrag		22. April 2016	1. März 2017	26. Januar 2016

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)			
					
Objektname		Villa Kennedy	Junghof Plaza	Junghof Plaza	
PLZ / Ort		60596 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	12277 Berlin
Straße		Kennedyallee 70 / Paul-Ehrlich-Straße 15	Junghofstraße 14	Junghofstraße 16	Nahmitzer Damm 12
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	H: 100	i.B. / B	i.B. / B	U: 100
Nutzfläche	in m ²	19.970	14.439	17.618	-
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	direkt
Gesamtinvestitionskosten	in €	88.502.418,69	139.590.627,26	172.897.623,50	15.448.672,14
Verkehrswert bei Verkauf	in €	76.600.000,00	80.650.000,00	101.600.000,00	8.260.000,00
Verkaufspreis	in €	80.900.000,00	81.866.941,02	103.133.058,98	15.000.000,00
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	in €	4.300.000,00	1.216.941,02	1.533.058,98	6.740.000,00
Verkaufsnebenkosten	in €	873.579,51	988.332,15	1.273.646,11	315.151,69
Übergang Nutzen und Lasten		1. Juni 2016	22. Dezember 2016 ⁶	22. Dezember 2016 ⁶	5. Juli 2016
Datum Kaufvertrag		15. Februar 2016	29. Juli 2016	29. Juli 2016	23. März 2016

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

² Fläche laut Planung
Stand: 31. März 2017

⁵ Umrechnungskurs USD / EUR, 14.04.2016 = 1,12505

⁶ Verkauf zum 31. August 2017 unwiderruflich

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten **Frankreich (€)**



Objektname	Eurosquare II		Avenue Charles de Gaulle		PÉrisud		Parc Cézanne	
PLZ / Ort	93400 Saint-Ouen		92200 Neuilly-sur-Seine		75014 Paris		13100 Aix-en-Provence	
Straße	7 Rue Dora Maar		127 Avenue Charles de Gaulle		1 - 11 Boulevard Romain Rolland		Avenue Archimede	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 100	i.B. / B	B: 100	B: 100	B: 100
Nutzfläche	in m ²	17.555	9.582	33.134	11.536			
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	direkt			
Gesamtinvestitionskosten	in €	69.566.463,82	77.326.908,01	218.972.945,63	23.341.693,55			
Verkehrswert bei Verkauf	in €	120.200.000,00	99.200.000,00	175.750.000,00	21.500.000,00			
Verkaufspreis	in €	132.587.100,00	116.544.500,00	180.000.000,00	23.719.990,62			
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	in €	12.387.100,00	17.344.500,00	4.250.000,00	2.219.990,62			
Verkaufsnebenkosten	in €	12.093.311,52	9.422.164,64	3.041.173,28	2.639.456,25			
Übergang Nutzen und Lasten		12. April 2016	12. April 2016	7. Oktober 2016	17. Januar 2017			
Datum Kaufvertrag		12. April 2016	12. April 2016	7. Oktober 2016	17. Januar 2017			

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten **Großbritannien (GBP umgerechnet in €)⁷** **Niederlande (€)** **Finnland (€)**



Objektname	DC 380		Alpha Tower		Lintulahti		Life Science Center Keilaniemi	
PLZ / Ort	Harlow CM 20 2DF		1101 BH Amsterdam-Zuidost		500 Helsinki		2150 Espoo (Helsinki)	
Straße	20 - 22 Edinburgh Way		De Entree 11 - 97		Lintulahdenkatu 10		Keilaranta 10 - 16	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	L: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
Nutzfläche	in m ²	35.303	19.979	10.549	31.957			
Investitionsart		direkt	direkt	indirekt	indirekt			
Gesamtinvestitionskosten	in €	39.109.586,60	54.865.670,13	40.350.835,43	123.230.399,32			
Verkehrswert bei Verkauf	in €	35.335.481,98	49.080.000,00	36.150.000,00	105.250.000,00			
Verkaufspreis	in €	42.191.620,28	54.752.157,00	36.000.000,00	123.500.000,00			
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	in €	6.856.138,29	5.672.157,00	-150.000,00	18.250.000,00			
Verkaufsnebenkosten	in €	3.124.477,29	956.760,60	568.560,00	1.994.860,00			
Übergang Nutzen und Lasten		10. Februar 2017	16. Dezember 2016	21. Juli 2016	8. Dezember 2016			
Datum Kaufvertrag		23. Dezember 2016	16. Dezember 2016	21. Juli 2016	17. November 2016			

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

⁷ Umrechnungskurs GBP / EUR, 10.02.2017 = 0,85325
Stand: 31. März 2017

Bauvorhaben

Durch den frühzeitigen Einstieg in Bauvorhaben sichert sich *hausInvest* bereits in der Bauphase attraktive Assets. Neben einer einträglichen Ankaufsrendite liegt der Reiz von Bauvorhaben in der Möglichkeit, Einfluss auf Detailplanungen zu nehmen um optimale Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung und Wertsteigerung der Fondsimmoblie zu schaffen.

Die 2,5-jährige Bauphase der **Neuen Direktion Köln** verlief erfolgreich – Anfang Mai 2016 wurde das Bürohaus in den *hausInvest*-Bestand übernommen. Als alleiniger Mieter hat die Europäische Agentur für Flugsicherheit ihre Büros im Juni 2016 planmäßig bezogen; der Mietvertrag läuft über mindestens 20 Jahre. Der Prachtbau liegt direkt am Rhein, nur einen Steinwurf von Dom und Hauptbahnhof entfernt. Hinter der denkmalgeschützten Fassade wurde das ursprünglich im Jahr 1913 fertiggestellte Gebäude nach neu-

Bauvorhaben im Überblick

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2016 / 2017	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ²	Fertigstellung
--	----------------------	------------------------------	----------------

Im Berichtszeitraum fertiggestellte Liegenschaften

Deutschland

Köln, Neue Direktion Köln	B	22.958	2. Quartal 2016
---------------------------	---	--------	-----------------

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2016 / 2017	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
--	----------------------	--------------------------------------	--------------------------------

Mit Bauabsicht erworbene Liegenschaften

Deutschland

Hamburg, Burstah Ensemble	i.B./B, E	31.782	3. Quartal 2021
---------------------------	-----------	--------	-----------------

Österreich

Wien, DC Tower 2	i.B./B, W	49.000	3. Quartal 2019
Wien, DC Tower 3	i.B./S	8.700	4. Quartal 2021

Polen

Warschau, J 44	i.B./B, E	30.469	1. Quartal 2020
----------------	-----------	--------	-----------------

Tschechien

Prag, Na Prikope	i.B./H, E	11.000	3. Quartal 2021
------------------	-----------	--------	-----------------

Im Bau befindliche Liegenschaften

Deutschland

Frankfurt, Eurotheum	i.B./B	22.920	3. Quartal 2017
Frankfurt, niu-Hotel, Niddastraße	i.B./H	6.150	2. Quartal 2019
Hamburg, Adina Apartment Hotel	i.B./H	9.183	3. Quartal 2017
Frankfurt, ONE FORTY WEST ²	i.B./H	40.164	4. Quartal 2019

Frankreich

Paris, Espace Kléber	i.B./B	11.479	3. Quartal 2017
----------------------	--------	--------	-----------------

Großbritannien

London, Westfield Phase II	i.B./E	78.200	2. Quartal 2018
----------------------------	--------	--------	-----------------

Niederlande

Amsterdam, 2 Amsterdam ²	i.B./B, H	35.976	2. Quartal 2019
-------------------------------------	-----------	--------	-----------------

Italien

Bergamo, Oriocenter, Phase III	i.B./E	15.334	2. Quartal 2017
--------------------------------	--------	--------	-----------------

Schweden

Malmö, Malmö Plaza	i.B./E	40.155	1. Quartal 2018
--------------------	--------	--------	-----------------

USA

Miami, 800 Lincoln Road ²	i.B./E	3.428	3. Quartal 2017
--------------------------------------	--------	-------	-----------------

Im Bau befindliche Liegenschaften / Schwebende Geschäfte

Deutschland

Heidelberg, Star Inn Hotel	i.B./H	11.617	1. Quartal 2018
Frankfurt, niu-Hotel, Mayfarthstraße	i.B./H	6.180	1. Quartal 2020

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

² Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

esten Standards neu errichtet und erhielt im Oktober 2016 das DGNB Zertifikat in Gold. Das spricht für die herausragende Qualität des Gebäudes.

Mit dem im Jahr 2015 erworbenen Bauvorhaben **ONE FORTY WEST** in Frankfurt – bisher bekannt als Hybridturm – setzt *hausInvest* neue Maßstäbe und investiert erstmalig in ein exklusives Wohnhochhaus. Der 140 Meter hohe Turm umfasst über 40.000 Quadratmeter Nutzfläche und 40 Stockwerke. Ab dem 24. Obergeschoss entstehen Wohnungen im Premiumsegment mit einzigartigen Aussichten in Richtung Innenstadt und Taunus. In den darunterliegenden Etagen wird die spanische Hotelkette Meliá ein Vier-Sterne-Hotel mit 430 Zimmern betreiben. Der Pachtvertrag läuft über 25 Jahre. Von den Hotelservices sollen auch die Bewohner profitieren können. Die Grundsteinlegung ist Anfang 2018 geplant.



Wie treibt die Digitalisierung die Interaktion von Mensch, Maschine und Gebäude voran? Zwei Antworten:

[jahresbericht2017.hausinvest.de/
journal/sprechende-haeuser](http://jahresbericht2017.hausinvest.de/journal/sprechende-haeuser)

Im Oktober 2016 fand das Richtfest für das **Adina Apartment Hotel** in Hamburg statt. Auf dem ehemaligen Spiegel-Areal mitten im Zentrum der Hansestadt entsteht ein Vier-Sterne-Hotel mit rund 200 vollingerichteten Studios und Apartments. Die Verbindung aus der langfristigen Verpachtung an einen renommierten Betreiber und der hervorragenden Lage lässt einen nachhaltigen Erfolg der Immobilie für *hausInvest* erwarten. Der Bau verläuft planmäßig und soll im 3. Quartal 2017 fertiggestellt werden. Bereits im Frühjahr 2015 hatte sich *hausInvest* das Bauvorhaben gesichert.

Im Herbst 2016 wurde der Kaufvertrag für ein neu zu errichtendes Drei-Sterne-Hotel und Boardinghouse der Marke **Star Inn** in Heidelberg unterzeichnet. Die Immobilie mit einer Nutzfläche von insgesamt rund 12.000 Quadratmetern befindet sich zentral in der Nähe des Hauptbahnhofs und soll nach ihrer Fertigstellung im ersten Quartal 2018 über ca. 300 Zimmer und 94 Stellplätze verfügen. Der Pachtvertrag läuft mindestens 20 Jahre. Heidelberg ist als Tourismus- und Kongressstandort etabliert, und der Markt wächst weiter. Die Kombination aus Premiumhotel und Boardinghouse passt sehr gut zur Nachfrage vor Ort und zum Fonds. Die Grundsteinlegung fand Ende November 2016 statt. Bereits im Sommer 2016 wurden zwei Hotel-Entwicklungen der Marke **niu** – bisher bekannt unter dem Markennamen Novum Style – am prosperierenden Standort Frankfurt erworben. Die beiden design-orientierten Drei-Sterne-Hotels mit jeweils über 6.000 Quadratmetern Mietfläche befinden sich in attraktiven Lagen, zentral am Hauptbahnhof und in unmittelbarer Nähe der Europäischen Zentralbank im Stadtteil Ostend. Für beide Vorhaben wurde ein Mietvertrag über 20 Jahre mit Verlängerungsoption abgeschlossen. Die drei Hotelprojekte in Heidelberg und Frankfurt werden einen wichtigen Beitrag zum Ausbau des Mittelklasse-Segments im Hotelportfolio leisten.

Am 25. Mai 2017 wurde die Erweiterung des **Oriocenters** und damit das größte Shopping-Center Italiens, erstmals für die Besucher geöffnet. Mit der Erweiterung beherbergt das Oriocenter auf knapp 69.000 Quadratmetern Nutzfläche 280 Shops – darunter Marken wie Emporio Armani, Hugo Boss, Liviana Conti, Coach, Elisabetta Franchi, Weekend Max Mara, & Other Stories von H&M, die erstmalig in einem Shopping-Center vertreten sein werden. Ein weiteres Highlight ist die Eröffnung neuer Flagship-Stores für Woolrich, Thule und Under Armor. Zusätzlich eröffnet der Projektentwickler des Shopping-Centers auf weiteren knapp 4.000 Quadratmetern Mietfläche einen modernen Foodcourt, einen Elektronikmarkt und das größte IMAX-Multiplexkino in Europa, das 14 Säle umfasst. Aktuell kommen im Jahr mehr als 10 Millionen Besucher in das in Bergamo gelegene Oriocenter, das sich in unmittelbarer Nähe des Flughafens direkt an der Autobahn befindet. Die Investitionen in das erfolgreiche Shopping-Center zahlen sich aus: Bereits während der Bauphase waren alle neuen Mietflächen nach kurzer Zeit vermietet.

Vermietungsmanagement

Einen wesentlichen Beitrag zur guten Mietertragslage sowie zum Erfolg von *hausInvest* leistet unser Asset-Management. Dessen Augenmerk liegt unter anderem auf dem Abschluss langfristiger Mietverträge und der Erzielung einer ausgewogenen Mieterstruktur sowie eines Branchenmixes, die maßgeblich zur Stabilität von *hausInvest* beitragen. In Zusammenarbeit mit den Partnern vor Ort werden dazu laufend Mietverträge mit neuen oder bestehenden Mietern abgeschlossen beziehungsweise verlängert.

93,5%

Vermietungsquote

Die Vermietungsquote konnte im Berichtszeitraum weiter auf 93,5 Prozent gesteigert werden. Die positive Entwicklung ist das Ergebnis unseres erfolgreichen Vermietungsmanagements und einer intensiven Betreuung und Pflege unserer Mieter.

Vermietungsaktivitäten

In den gut positionierten *hausInvest*-Shopping-Centern konnte eine Reihe von Mietvertragsneuabschlüssen und -verlängerungen erzielt werden. In Prag ist der Sportartikel-Filialist Decathlon für 20 Jahre neuer Ankermieter im **Metropole Zlicín**. Im italienischen **Oriocenter** und im spanischen **Espai Gironès** konnte H&M für die Verlängerung seiner Mietverträge und die Anmietung zusätzlicher Flächen gewonnen werden. Ein weiteres Highlight auf rund 2.400 Quadratmetern Mietfläche hat das *hausInvest*-Center **Armazéns do Chiado** in Lissabon mit der größten Mango-Filiale Portugals zu bieten.

Im niederländischen **Courtyard Building** konnte mit der Beratungsgesellschaft Accenture langfristig ein neuer Mietvertrag über 2.800 Quadratmeter abgeschlossen werden. Im Münchner **Machtlfinger Höfe** wurden zahlreiche Miet-

verträge über insgesamt mehr als 5.500 Quadratmeter Mietfläche abgeschlossen. Und auch die Büros der aktuell in der Renovierung befindlichen französischen Fondsimmoblie **Espace Kléber** sind bereits wieder zu mehr als einem Drittel ab Juli 2017 vermietet.

Die Mietvertragsabschlüsse in dem portugiesischen Shopping-Center, in den nahezu vollständig vermieteten Bürogebäuden **Torre Alfa** in Mailand (13.000 Quadratmeter an Cerved) und im **Japan Center** in Frankfurt (17.800 Quadratmeter an die Europäische Zentralbank) zählen zu den flächenmäßig größten Vermietungen im Geschäftsjahr. Zusätzlich dazu gelang es, die EZB für die Anmietung weiterer Mietflächen über 6.750 Quadratmeter im Japan Center zu gewinnen, die damit alle Büroflächen bzw. etwa 93 Prozent der Gesamtfläche ab Januar 2018 belegen wird. Die verbliebenen Flächen werden gastronomisch genutzt.

Im Hamburger **Cambium** wurde die letzte freie Fläche vermietet. Nach dem Auszug des ehemaligen Alleinmieters Ende Juni 2016 wurde das Gebäude mit insgesamt 13.500 Quadratmetern Bürofläche nach weniger als sechs Monaten wieder voll belegt.

Auch die Bürogebäude **Blaak 31** in Rotterdam sowie **Place d'Iéna** und **Place de Seine** in Paris erreichten im Geschäftsjahr Vollvermietung. Im Place d'Iéna hat Apple seinen Mietvertrag für rund 5.500 Quadratmeter Fläche frühzeitig bis 2025 verlängert. Nach dem Auszug eines Hauptmieters im Jahr 2015 wurde das Place de Seine gemäß der risikooptimierenden Multi-Tenant-Strategie des *hausInvest* konsequent weiterentwickelt.

Gute Mietstruktur

hausInvest setzt auf lang laufende Mietverträge und weist per 31. März 2017 eine relativ gleichmäßige Verteilung der Mietvertrags-Restlaufzeiten auf. Zum Stichtag liefen 63,2 Prozent der Mietverträge länger als drei Jahre und 37,9 Prozent länger als fünf Jahre. 11,3 Prozent der Verträge laufen frühestens im Jahr 2027 aus. Aufgrund der verschiedenen Immobilienarten kommen die Unternehmen aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Auch hinsichtlich dieser

Restlaufzeiten der Mietverträge

Restlaufzeit	Anteil
unbefristet	0,1%
2017	9,1%
2018	17,1%
2019	10,6%
2020	12,5%
2021	12,7%
2022	10,3%
2023	8,4%
2024	1,7%
2025	4,0%
2026	2,2%
2027+	11,3%

Stand: 31. März 2017

Branchenverteilung ist *hausInvest* breit aufgestellt und macht sich so unabhängiger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige.

Restlaufzeiten der Mietverträge

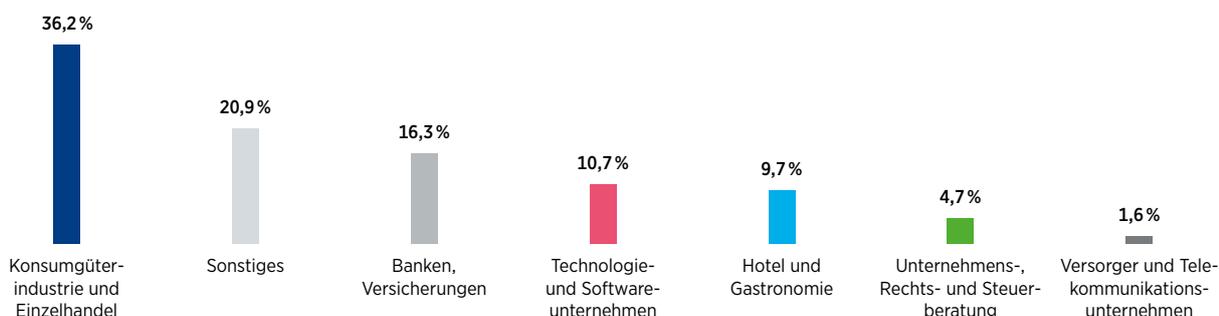
Laufzeiten länger als

Laufzeit	Anteil
3 Jahre	63,2%
5 Jahre	37,9%
10 Jahre	11,3%

Stand: 31. März 2017

Die Vermietungsleistung liegt zum Stichtag 31. März 2017 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres auf hohem Niveau. Unserem Asset-Management gelang es, für Flächen mit einem Gesamtvolumen von rund 340.000 Quadratmeter neue Mietverträge abzuschließen oder bestehende Verträge zu verlängern. Im laufenden Geschäftsjahr wird es vor allem darum gehen, die anziehende Flächennachfrage zu nutzen und die Vermietungsquote nochmals zu erhöhen.

Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis der Mieterträge.
Stand: 31. März 2017

Erfolgsstory Oriocenter

Mit der Erweiterung, die im Mai 2017 eröffnet hat, ist das Oriocenter das größte Shopping-Center Italiens.

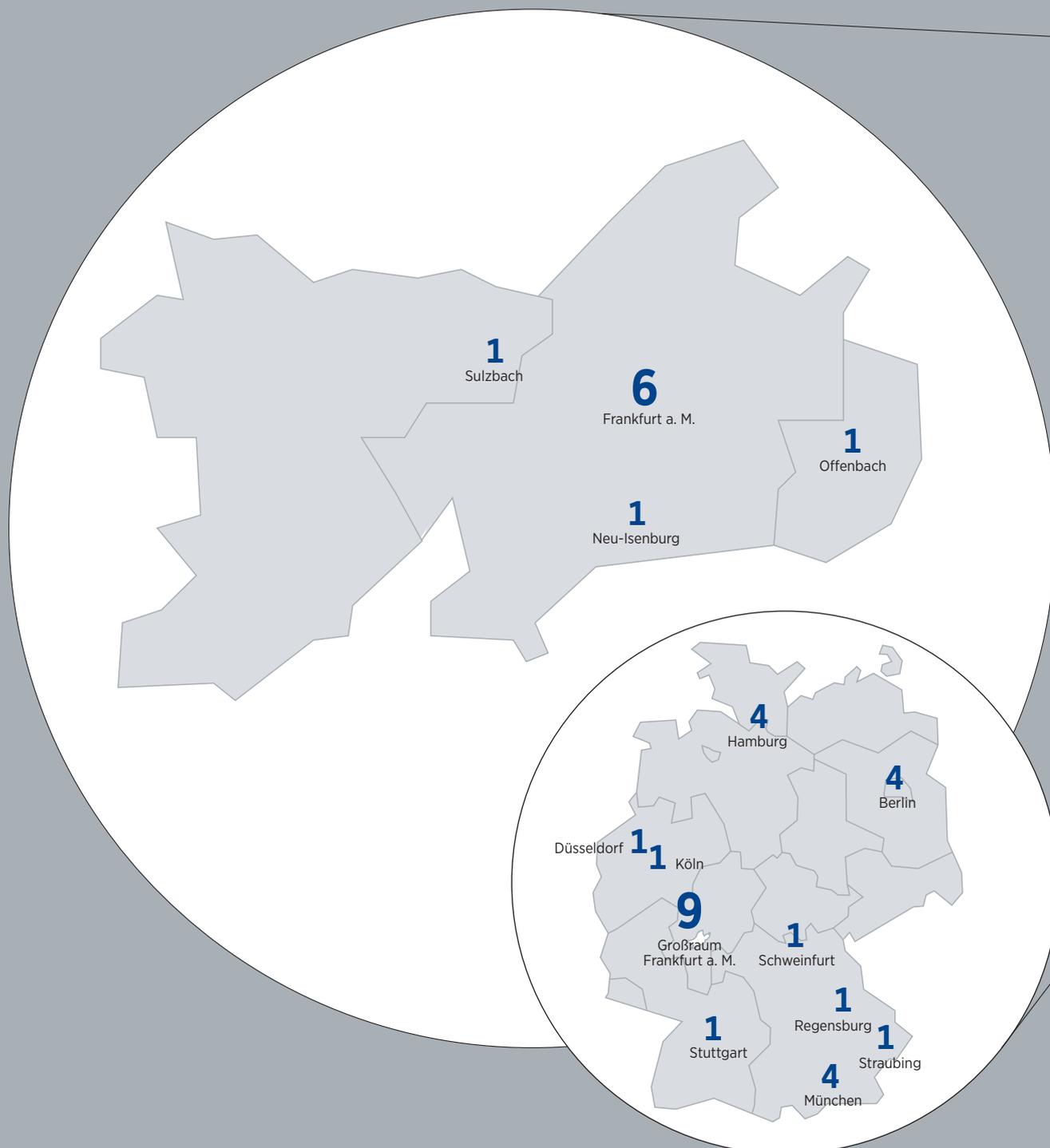
Mehr über das Oriocenter und das Übermorgen von Shopping-Centern erfahren Sie in der Story „Neue Marktplätze“ im Online-Journal zum Jahresbericht.



[www.jahresbericht2017.hausinvest.de/
journal/neue-marktplaetze](http://www.jahresbericht2017.hausinvest.de/journal/neue-marktplaetze)

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Überblick Deutschland





27

Immobilien

...

... verteilt
auf 13 Städte.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Deutschland (€)



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

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 75, E: 15	B: 60, S: 40
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	989	2.665
Erwerbsdatum	im Bestand seit	06 / 2002	01 / 2002
Haltedauer	in Jahren	14,8	15,2
Bau- / Umbaujahr		2002	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	4.832 ¹	11.846 ¹
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	4.832 ¹	9.474 ¹
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	2.372

Vermietungsinformationen

Hauptmieter	Zeitverlag	Deutsches Spionage Museum	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	1,8%	0,3%	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018	11,7%	18,6%	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,2	9,9
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	1.108	2.190

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	1.115 / 1.121	2.518 / 2.543
Restnutzungsdauer	in Jahren	55 / 55	56 / 56
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	21.420 / 21.350	48.100 / 49.700
Mittelwert	in Tausend	21.385	48.900

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	21.385	48.900
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71



3	4	5	6	7
Kö 92 a	Börsenstraße	Eurotheum	Japan Center	Goldenes Haus
40212 Düsseldorf	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60486 Frankfurt am Main
Königsallee 92 a	Börsenstraße 2 - 4 / Börsenplatz 13 - 15 / Rathenauplatz 14	Neue Mainzer Straße 66 - 68	Taunustor 2	Theodor-Heuss-Allee 80
	boersenstrasse-frankfurt.de	eurotheum.de		
B: 60, E: 30	E: 55, B: 45	i.B. / B	B: 100	B: 100
1.671	2.182	1.890	2.105	15.114
12 / 1993	01 / 1995	07 / 1996	06 / 2002	12 / 1987
23,3	22,2	20,7	14,8	29,3
1972 / 1992 - 93 / 1998	1995	2000	1996	1984 / 2001
7.069 ¹	13.536 ¹	22.920 ¹	26.418 ¹	33.235
7.069 ¹	13.536 ¹	22.920 ¹	26.418 ¹	33.235
0	0	0	0	0
Regus Düsseldorf	Zara	i.B.	EZB	Commerzbank AG
6,6 %	5,9 %	-	0,4 %	3,0 %
1,7 %	0,1 %	-	28,1 %	1,5 %
3,5	4,0	-	2,6	2,1
1.869	6.142	-	k.A.	k.A.
1.985 / 1.974	6.544 / 6.526	7.824 / 7.933	10.675 / 10.230	6.420 / 6.204
35 / 35	48 / 48	58 / 53	49 / 49	43 / 43
35.440 / 35.700	140.700 / 134.000	134.100 / 133.900	195.200 / 192.700	93.300 / 95.800
35.570	137.350	134.000	193.950	94.550
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
35.570	137.350	134.000	193.950	94.550
28,11				

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Deutschland (€)



Nr.	8	9
Objektname	Gerhof	Burstah Ensemble
PLZ / Ort	20354 Hamburg	20457 Hamburg
Straße	Gerhofstraße 1 - 3	Großer Burstah 3 / Trostdrücke 2
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 70, B: 25	i.B. / B, E
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	1.774	5.725
Erwerbsdatum	im Bestand seit	10 / 2003	08 / 2015
Haltedauer	in Jahren	13,5	1,6
Bau- / Umbaujahr		1972 / 2003	2021 ²
Nutzfläche gesamt	in m ²	9.752	31.782 ³
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	9.181	26.377 ³
Nutzfläche Wohnen	in m ²	571	5.405 ³

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Esprit Retail B.V.	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		16,4%	-
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018		76,4%	-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	0,9	-
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	4.475	-

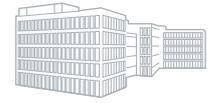
Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	4.319 / 4.676	10.173 ⁵ / 10.195 ⁵
Restnutzungsdauer	in Jahren	46 / 46	70 / 70
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	89.900 / 89.300	240.800 ⁵ / 234.350 ⁵
Mittelwert	in Tausend	89.600	237.575

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	89.600	65.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		65.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		7.853 / 12,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		2.931
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		4.922
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		785
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		6.544
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		8,3
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		72.853
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71



10	11	12	13	14
Cambium	Neue Direktion Köln	Seidl Forum	HighLight Towers	Machtlfinger Straße
20097 Hamburg	50668 Köln	80335 München	80807 München	81379 München
Nagelsweg 33, 35 cambium-hamburg.de	Konrad-Adenauer-Ufer 3	Karlstraße 64 - 68 Seidlstraße 21 - 23 seidlforum.de	Mies-van-der-Rohe-Str. 4 - 10	Machtlfinger Straße 5 - 15
B: 100	B: 100	B: 100	B: 90	B: 100
5.384	5.180	6.903	14.570	12.130
01 / 1988	05 / 2016	06 / 2003	03 / 2017	10 / 2008
29,2	0,9	13,8	0,0	8,5
1989 / 2005	2016	2003	2004	2003
13.524 ¹	22.958	21.903	78.284	21.725
13.524 ¹	22.958	21.903	78.284	21.725
0	0	0	0	0
Sharp Electronics (Europe)	European Aviation Safety Agency	Immobilien Freistaat Bayern RV	Fujitsu Technology Solutions GmbH	datafusion Systems GmbH
0,1%	0,0%	0,4%	6,2%	15,7%
8,1%	0,0%	0,3%	3,4%	2,2%
4,9	18,8	4,8	6,0	4,4
1.944	k.A.	4.755	1.504	1.809
2.146 / 2.145	5.753 / 5.796	5.224 / 5.228	20.470 / 20.644	3.221 / 3.247
48 / 48	69 / 69	56 / 56	58 / 48	56 / 56
34.500 / 33.900	126.400 / 129.100	123.500 / 124.600	505.000 / 504.400	52.100 / 52.200
34.200	127.750	124.050	504.700	52.150
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
34.200	127.750	124.050	503.217	52.150
	120.658		503.217	46.512
	9.309 / 7,7		22.944 / 4,6	3.045 / 6,5
	6.037		17.613	1.614
	3.272		5.332	1.431
	857		191	302
	8.453		22.753	454
	9,1		9,9	1,5
	129.967		526.161	49.557

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Deutschland (€)



Nr.	15	16
Objektname	Arcotec	Theodor-Heuss-Straße
PLZ/Ort	63263 Neu-Isenburg	70174 Stuttgart
Straße	Martin-Behaim-Straße 4 - 6	Theodor-Heuss-Straße 11/ Calwer Straße 26
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	E: 55, B: 35
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	8.829	1.345
Erwerbsdatum	im Bestand seit	12 / 1993	12 / 1993
Haltedauer	in Jahren	23,3	23,3
Bau- / Umbaujahr		1993	1982 / 2016
Nutzfläche gesamt	in m ²	15.883	4.864
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	15.883	4.864
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Aramark GmbH	Land Baden Württemberg
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		45,6%	2,3%
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018		12,3%	6,7%
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,7	7,4
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	699	1.316

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	1.503 / 1.580	1.353 / 1.353
Restnutzungsdauer	in Jahren	46 / 46	48 / 48
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	14.400 / 14.400	24.900 / 25.000
Mittelwert	in Tausend	14.400	24.950

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	14.400	24.950
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71



17	18	19	20	21
Innovapark	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Hotel de Rome
65843 Sulzbach	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	10117 Berlin
Limespark 2	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	Behrenstr. 37 / Hedwigskirchgasse / Französische Straße
innovapark.de	regensburg-arcaden.de	stadtgalerie-schweinfurt.de	theresien-center.eu	roccofortehotels.com

B: 100	E: 100	E: 100	E: 75, B: 25	H: 100
16.216	25.223	29.844	13.176	3.798
07 / 1991	11 / 2002, 08 / 2009, 12 / 2012	08 / 2007	06 / 2009	05 / 2007
25,7	14,4	9,6	7,8	9,9
2001	2002	2009	2009	2006
20.788 ¹	37.016 ¹	35.821 ¹⁵	22.038 ¹	14.385
20.788 ¹	37.016 ¹	35.821 ¹⁵	22.038 ¹	14.385
0	0	0	0	0

Cosnova GmbH	Kaufland	C&A Mode	TJX Deutschland Ltd. & Co. KG	Rocco Forte & Family
3,9%	0,0%	7,6%	12,9%	0,0%
17,5%	1,2%	2,1%	0,5%	0,0%
3,3	5,2	2,5	4,2	9,3
3.843	13.040	8.484	3.084	k.A.

3.725 / 3.816	12.959 / 13.008	9.783 / 9.955	3.735 / 3.438	4.012 / 4.012
54 / 54	45 / 45	52 / 52	52 / 52	59 / 59
50.900 / 54.000	223.200 / 229.200	166.700 / 168.800	50.300 / 47.800	77.700 / 78.300
52.450	226.200	167.750	49.050	78.000

direkt	indirekt	indirekt	indirekt	direkt
100,00%	99,99%	75,00%	100,00%	100,00%
52.450	226.186	125.813	49.050	78.000
	15.582 ²	126.634	63.480	
	130 / 0,8	2.579 / 2	1.492 / 2,4	
	0	2	90	
	130	2.577	1.402	
	13	258	150	
	53	559	384	
	2,2	2,4	2,3	
	15.712 ²	129.213	64.972	

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Deutschland (€)



Nr.	22	23
Objektname	Motel One am Spittelmarkt	niu-Hotel
PLZ / Ort	10117 Berlin	60329 Frankfurt am Main
Straße	Leipziger Straße 50	Niddastraße 60 - 62
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	H: 100	i.B. / H
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	2.236	1.837
Erwerbsdatum	im Bestand seit	12 / 2010	06 / 2016
Haltedauer	in Jahren	6,3	0,8
Bau- / Umbaujahr		2010	2019 ²
Nutzfläche gesamt	in m ²	8.660	6.150 ³
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	8.660	6.150 ³
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter	Motel One Germany	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	0,0 %	-
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018	0,0 %	-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	18,2
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.

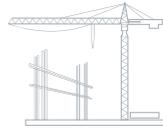
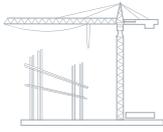
Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	1.483 / 1.483	1.463 ⁵ / 1.465 ⁵
Restnutzungsdauer	in Jahren	53 / 53	60 / 60
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	27.100 / 24.700	26.900 ⁵ / 26.800 ⁵
Mittelwert	in Tausend	25.900	26.850

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	25.900	10.638
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	21.489	7.854
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	1.568 / 7,3	1.914 / 24,4
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	962	1.594
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	606	320
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	157	144
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	575	1.771
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,7	9,2
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	23.057	9.768
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71



24	25	26	27
ONE FORTY WEST 60325 Frankfurt am Main	Adina Apartment Hotel 20457 Hamburg	Hotel adagio access und ibis budget 80809 München	Nordring 63067 Offenbach
Senckenberganlage 13 - 17	Willy-Brandt-Straße 25	Am Oberwiesenfeld 20, 22	Nordring 144/ Goethering 60

i.B. / H, W	i.B. / H	H: 100	S: 100
3.984 ¹	2.428	7.876	10.374
09 / 2016	12 / 2016	12 / 2014	03 / 1979
0,5	0,3	2,3	38,0
2019 ²	2017 ²	2014	1973
40.164 ³	9.183 ³	9.715	0
23.782 ³	9.183 ³	9.715	0
16.382 ³	0	0	0

i.B.	i.B.	Adagio Deutschland	Keck Automobile GmbH
-	-	0,0 %	15,4 %
-	-	0,0 %	100,0 %
-	-	17,2	-
-	-	k.A.	-

11.139 ⁵ / 11.546 ⁵	2.769 ⁵ / 2.769 ⁵	1.622 / 1.622	0 / 0
70 / 65	60 / 60	57 / 57	- / -
315.100 ⁵ / 327.900 ⁵	48.600 ⁵ / 51.920 ⁵	27.300 / 27.800	0 / 760
321.500	50.260	27.550	380

indirekt	direkt	direkt	direkt
98,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
49.042	27.468	27.550	380
40.663	27.468	26.000	
1.151 / 3	2.939 / 10,7	1.592 / 6,1	
0	2.072	910	
1.151	867	682	
32	0	159	
1.005	2.939	1.222	
8,2	9,7	7,7	
41.814	30.407	27.592	

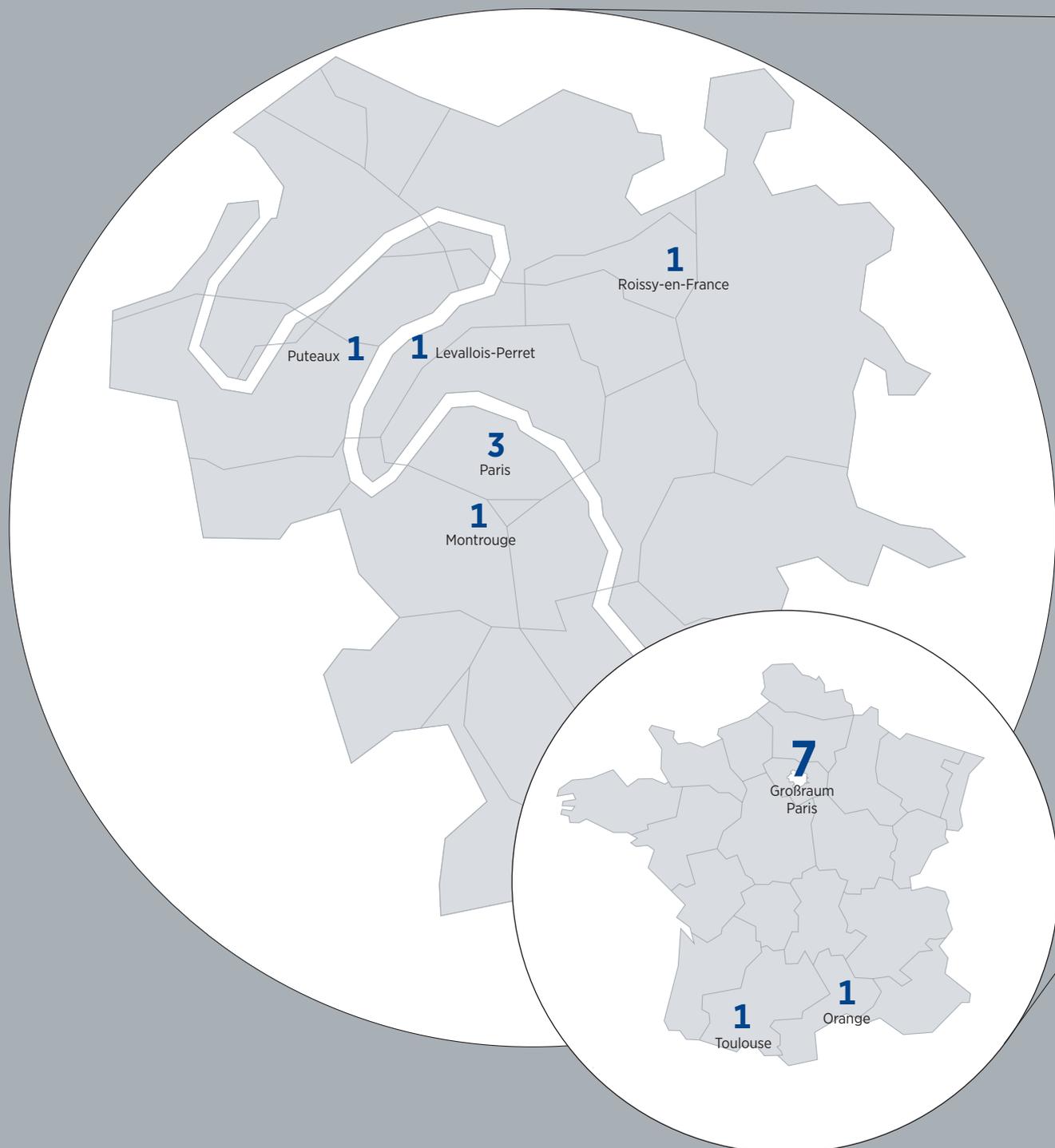
direkt: 1.923.408
indirekt: 450.091

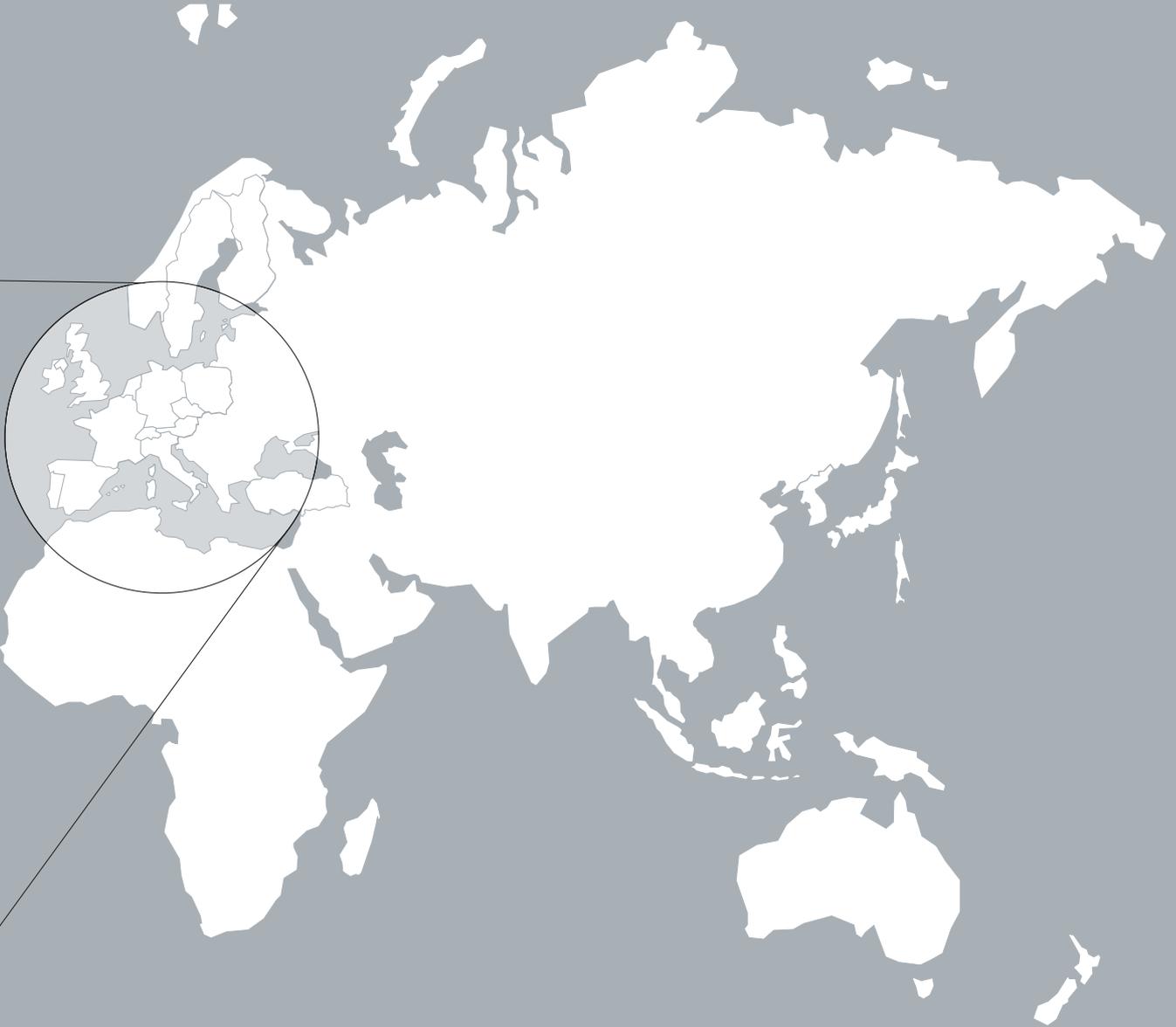
direkt: 2.595
indirekt: 453

direkt: 44.711
indirekt: 2.001

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Überblick Frankreich





9

Immobilien

...

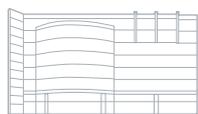
... verteilt
auf 7 Städte.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Nr.	
Objektname	
PLZ / Ort	
Straße	
Internetadresse	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien	
Immobilieninformationen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum	im Bestand seit
Haltedauer	in Jahren
Bau- / Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Vermietungsinformationen	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend
Gutachterinformationen	
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Investmentinformationen	
Investitionsart	
Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71

Frankreich (€)



28	29	30	31	32
Place de Seine	Cap Sud	Etoile Saint Honoré	Espace Kléber	Place d'Iéna
92300 Levallois-Perret	92120 Montrouge (Paris)	75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris
157 Rue Anatole France	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy	21 - 25 Rue Balzac	23 - 25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna / 12 Avenue d'Iéna
B: 100	B: 100	B: 100	i.B. / B	B: 100
7.161	2.550	4.846	2.057	4.797
08 / 2001	06 / 2008	02 / 1998	11 / 2009	05 / 2002
15,6	8,8	19,1	7,4	14,9
2000	2008	1993	1999	2001
28.557	12.432	28.268	11.479	11.779
28.557	12.432	28.268	11.479	11.779
0	0	0	0	0
Fullsix	Domiserve	Korian S.A.	i.B.	Apple France
2,3%	73,0%	1,0%	-	1,0%
5,1%	0,5%	6,1%	-	36,2%
3,8	0,7	4,0	-	2,9
7.139	3.639	14.988	-	5.913
12.982 / 12.344	3.680 / 3.710	18.041 / 18.022	8.595 / 8.700	8.594 / 8.500
53 / 53	61 / 61	46 / 46	58 / 57	54 / 54
214.300 / 212.900	55.300 / 57.000	371.700 / 378.600	159.200 / 159.300	179.300 / 177.440
213.600	56.150	375.150	159.250	178.370
direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
213.600	56.150	375.150	159.250	178.370
			117.557	
			1.324 / 1,1	
			0	
			1.324	
			132	
			342	
			2,7	
			118.881	

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Nr.	
Objektname	
PLZ / Ort	
Straße	
Internetadresse	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien	
Immobilieninformationen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum	im Bestand seit
Haltedauer	in Jahren
Bau- / Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Vermietungsinformationen	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend
Gutachterinformationen	
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Investmentinformationen	
Investitionsart	
Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71

Frankreich (€)

Summe



33	34	35	36	
Palatin	Orange Les Vignes	Espace Saint Georges	Marriott	
92800 Puteaux	84100 Orange	31000 Toulouse	95700 Roissy-en-France	
3 - 5 Course du Triangle / Rue de Valmy	ZAC Porte Sud	51 bis Rue du Rempart St. Etienne	Allée du Verger	
	orange-lesvignes.com	espacesaintgeorges.com	marriott.de	

B: 100	E: 100	E: 100	H: 100	
4.810	88.986	17.558	19.019	
12 / 2002	12 / 2010	04 / 2010	09 / 2002	
14,3	6,3	6,4	14,5	
2005	2010	2006 / 2018 ²	2002	
23.452	30.059	12.641	16.894	
23.452	30.059	12.641	16.894	
0	0	0	0	

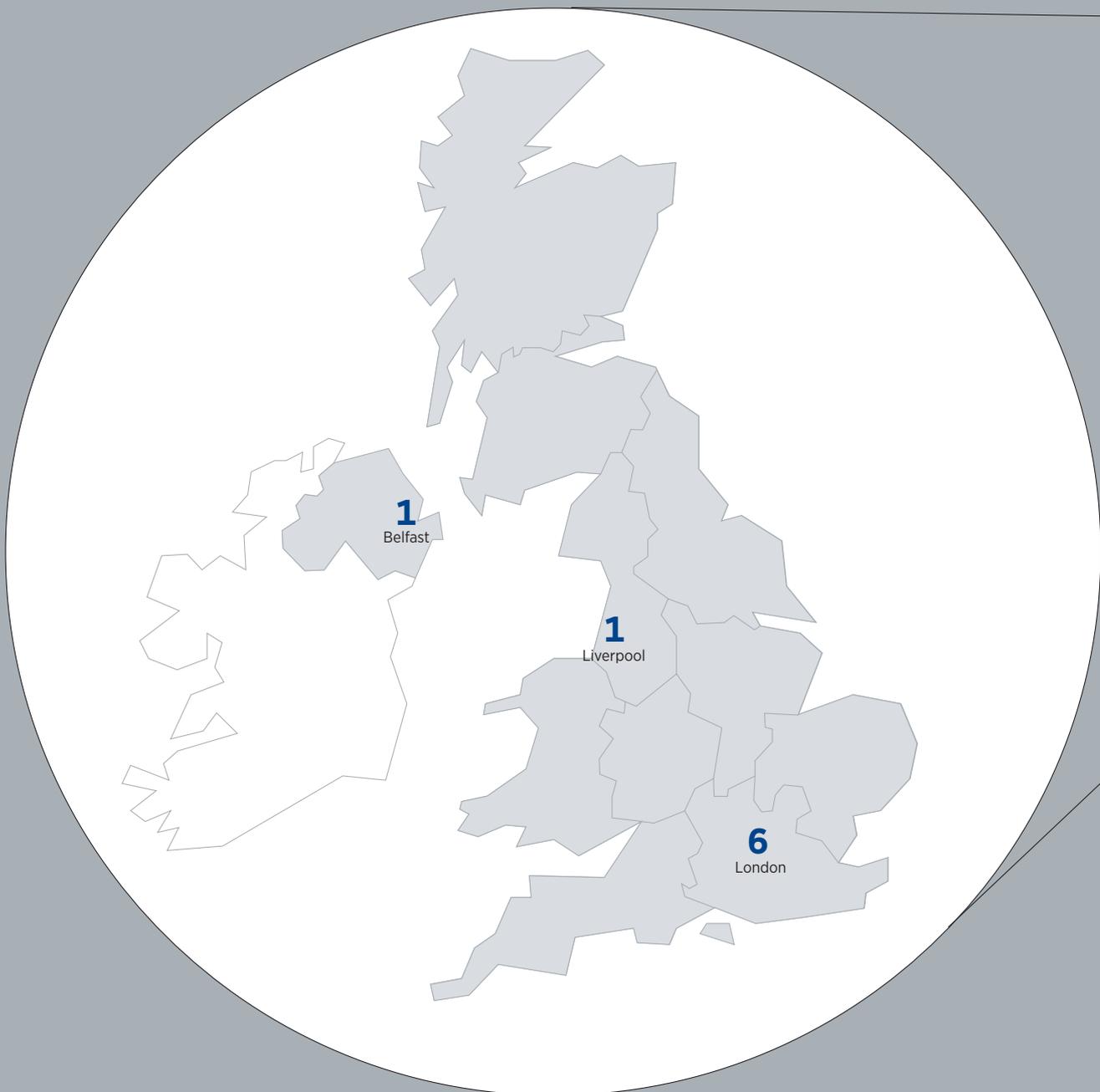
KPMG S.A.	Mac Dan	Casino	Roissy CYBM SAS	
0,0%	16,4%	29,4%	0,0%	
100,0%	5,6%	38,0%	0,0%	
0,4	2,7	1,1	15,1	
k.A.	2.587	3.372	k.A.	

11.000 / 11.088	2.934 / 2.865	4.975 / 4.963	3.166 / 3.133	
58 / 58	43 / 43	55 / 40	35 / 35	
176.600 / 174.500	39.500 / 38.270	74.700 / 75.400	46.200 / 44.750	
175.550	38.885	75.050	45.475	

direkt	direkt	direkt	direkt	
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
175.550	38.885	75.050	45.475	direkt: 1.261.330 indirekt: 56.150
	36.553	88.223		
	1.162 / 3,2	1.537 / 1,7		
	308	0		
	854	1.537		
	116	153		direkt: 401 indirekt: 0
	426	459		direkt: 1.227 indirekt: 0
	3,7	3,1		
	37.715	89.759		

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Überblick Großbritannien





8

Immobilien

...

... verteilt
auf 3 Städte.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Nr.	
Objektname	
PLZ / Ort	
Straße	
Internetadresse	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien	
Immobilieninformationen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum	im Bestand seit
Haltedauer	in Jahren
Bau- / Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Vermietungsinformationen	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend
Gutachterinformationen	
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Investmentinformationen	
Investitionsart	
Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71

Großbritannien (£)



37	38	39	40	41
Mann Island Liverpool L3 1EN	Athene Place London EC4A 3BQ	Paternoster House London EC4M 7DX	Paternoster Square London EC4M 7AG	Great Portland Street London W1W 5
Strand Street / Mann Island	66 - 73 Shoe Lane	4 Paternoster Square paternosterlondon.co.uk	5 Paternoster Square paternosterlondon.co.uk	170, 180, 190, 196, 200 Great Portland Street 180greatportlandstreet.co.uk

B: 100	B: 100	B: 80, E: 20	B: 75, E: 25	B: 85, E: 15
Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	
1.855	2.492	1.790	721	2.429
06 / 2009	07 / 2008	09 / 2001	09 / 2001	09 / 2008
7,8	8,7	15,5	15,5	8,5
2011	2002	2003	2003	2007
12.967 ¹	13.775	7.585 ¹	1.898	9.940
12.967 ¹	13.775	7.585 ¹	1.898	9.940
0	0	0	0	0

Liverpool City Region Combined Authority	Deloitte MCS Ltd.	Electra Partners Limited	Gateley LLP	MJ Mapp LLP
0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,5 %	0,0 %
0,0 %	0,8 %	7,3 %	0,0 %	57,0 %
23,4	2,1	4,1	5,6	3,3
k.A.	k.A.	4.358	1.252	5.575

3.540 / 3.540	5.668 / 5.668	4.501 / 4.501	1.231 / 1.231	5.610 / 5.877
64 / 64	55 / 55	56 / 56	56 / 56	60 / 60
52.700 / 52.700	103.400 / 101.600	79.900 / 79.800	22.700 / 22.500	111.000 / 112.800
52.700	102.500	79.850	22.600	111.900

direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
52.700	102.500	79.850	22.600	111.900
45.000				79.500
1.856 / 4,1				4.949 / 6,2
91				3.181
1.765				1.768
0				495
0				701
0,0				1,5
46.856				84.449
43,43	62,44			49,66

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Nr.	
Objektname	
PLZ / Ort	
Straße	
Internetadresse	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien	
Immobilieninformationen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum	im Bestand seit
Haltedauer	in Jahren
Bau- / Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Vermietungsinformationen	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend
Gutachterinformationen	
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Investmentinformationen	
Investitionsart	
Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71

Großbritannien (£)

Summe £

Summe €



42	43	44		
Victoria Square Centre Belfast BT1 4QG	Westfield London London W12 7GF	Blackfriars Road London SE1 8NZ		
1, 18 - 22 Victoria Square victoriasquare.com	Ariel Way uk.westfield.com/london	46 - 49 Blackfriars Road		

E: 100	zum Teil i.B./E: 100	H: 100		
	Erbbaurecht			
64.030	160.695	1.735		
06/2004	08/2004, 04/2016	12/2010		
12,8	12,6	6,3		
2008	2008/2018 ²	2012		
66.542 ¹	268.047 ³	15.496		
66.542 ¹	268.047 ³	15.496		
0	0	0		

House of Fraser	Debenhams	Accor UK Business		
3,3%	2,9%	0,0%		
28,1%	2,9%	0,0%		
8,4	5,1	15,0		
18.840	146.026	k.A.		

17.743/17.808	183.600 ⁵ /176.702 ⁵	4.651/4.651		
51/51	51/51	55/55		
286.900/287.650	2.854.900 ⁵ /2.847.500 ⁵	79.010/79.000		
287.275	2.851.200 ⁵	79.005		

indirekt	direkt	direkt		
100,00%	50,00%	100,00%		
287.275	1.272.340	79.005	direkt: 1.720.895	direkt: 1.990.740
	139.382*	65.328	indirekt: 287.275	indirekt: 332.321
	10.250/3,8	3.363/5,1		
	3.500	874		
	6.750	2.489		
	0**	336	direkt: 831	direkt: 962
	10.250	1.822	indirekt: 0	indirekt: 0
	-	5,4	direkt: 12.773	direkt: 14.775
	149.632*	68.691	indirekt: 0	indirekt: 0

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Überblick Belgien, Niederlande,
Luxemburg (BeNeLux)





17

Immobilien

...

... verteilt
auf 8 Städte.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Niederlande (€)



Nr.	45	46
Objektname	Ten-Thirty	Handelsplein
PLZ/Ort	1185 MC Amstelveen	1181 ZA Amstelveen
Straße	Burgemeester Rijnderslaan 10 - 30	Handelsweg 57
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	49.136	8.631
Erwerbsdatum	im Bestand seit	04 / 1997	12 / 2001
Haltedauer	in Jahren	19,9	15,3
Bau- / Umbaujahr		1990	2004
Nutzfläche gesamt	in m ²	48.995 ¹	14.107 ¹
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	48.995 ¹	14.107 ¹
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter	Atos Nederland B.V.	BAT Nederland BV	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	70,6%	33,4%	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018	2,4%	1,1%	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,5	3,0
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.	2.564

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	7.826 / 8.138	3.194 / 3.220
Restnutzungsdauer	in Jahren	43 / 43	57 / 57
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	74.980 / 74.890	41.250 / 41.040
Mittelwert	in Tausend	74.935	41.145

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	74.935	41.145
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71



47	48	49	50	51
Arena Toren B	Millennium Tower	2 Amsterdam	New Babylon, Geb. H	Orion
1101 HG Amsterdam-Zuidost	1043 NX Amsterdam	1077 ZZ Amsterdam	2594 AC Den Haag	2132 WT Hoofddorp
De Entree 199 - 273	Radarweg 29	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	Bezuidenhoutseweg 57 newbabylon.nl	Siriusdreef 30 - 72

B: 100	B: 100	i.B./B, H ⁶	B: 100	B: 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	
1.179	7.964	8.033	11.434	12.581
04 / 2002	07 / 2004	11 / 2015	09 / 2010	07 / 1998, 12 / 2001
14,9	12,7	1,4	6,5	18,9
2002	2004	1992 / 2019 ²	2010	1999
19.679	42.023	35.976 ³	12.023	11.147
19.679	42.023	35.976 ³	12.023	11.147
0	0	0	0	0

ING	Elsevier B.V.	i.B.	Pels Rijcken & Droogleever	PostNL Pakketten
0,0%	34,1%	-	0,0%	4,7%
0,0%	0,0%	-	0,0%	0,0%
4,8	3,2	-	7,8	1,9
k.A.	k.A.	-	k.A.	1.751

3.475 / 3.475	7.175 / 7.210	12.529 ⁵ / 12.904 ⁵	2.341 / 2.341	1.968 / 2.040
55 / 55	57 / 57	60 / 60	63 / 63	52 / 52
48.370 / 48.160	92.520 / 95.900	197.610 ⁵ / 205.330 ⁵	40.400 / 40.040	25.190 / 26.100
48.265	94.210	201.470 ⁵	40.220	25.645

direkt	direkt	indirekt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
48.265	94.210	102.974	40.220	25.645
		100.100	38.389	
		61 / 0,1	965 / 2,5	
		6	0	
		55	965	
		6 ⁸	96	
		53 ⁸	329	
		8,6	3,4	
		100.161	39.354	
	21,23	19,52	69,35	

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Niederlande (€)



Nr.	52	53
Objektname	Irdeto	Blaak 31
PLZ/Ort	2132 LS Hoofddorp	3011 GA Rotterdam
Straße	Taurusavenue 105	Blaak 31
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	5.195	3.030
Erwerbsdatum	im Bestand seit	12 / 2009	07 / 2010
Haltedauer	in Jahren	7,3	6,7
Bau- / Umbaujahr		2010	2010
Nutzfläche gesamt	in m ²	9.229	23.182
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	9.229	23.182
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter	Irdeto Access B.V.	Loyens & Loeff N.V.	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	0,0%	0,0%	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018	0,0%	0,0%	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,7	3,7
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.	4.819

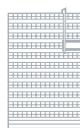
Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	1.901 / 1.901	4.718 / 4.742
Restnutzungsdauer	in Jahren	63 / 63	63 / 63
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	28.010 / 28.020	73.000 / 73.300
Mittelwert	in Tausend	28.015	73.150

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	28.015	73.150
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	32.827	72.293
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	941 / 2,9	2.382 / 3,3
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	941	2.382
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	94	236
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	250	766
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	2,7	3,2
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	33.768	74.675
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71



54	55	56	57	
Europaplein 3526 KS Utrecht	Courtyard Building 3528 BD Utrecht	Rijnzathe 16 3454 PV Utrecht	Twin Towers 1077 ZZ Amsterdam	
Europalaan 40/ Endrachtlaan 1+3	Orteliuslaan 1000	Rijnzathe 16	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	

B: 100	B: 100	B: 100	S: 100	
Erbbaurecht	Erbbaurecht		Erbbaurecht	
8.084	12.151	4.878	8.033	
02 / 1999	12 / 2001	02 / 2004	08 / 1996	
18,1	15,3	13,1	20,6	
2001	2004	2004	1992	
16.482	35.816	6.657	0	
16.482	35.816	6.657	0	
0	0	0	0	

Berenschot Groep	Rijksgebouwendienst	EsperantoXL bv	-	
35,2%	14,9%	69,5%	83,1%	
0,0%	9,8%	28,2%	0,0%	
2,1	1,5	0,8	0,0	
k.A.	4.618	k.A.	-	

2.948 / 2.866	6.565 / 6.584	864 / 817	0 / 0	
54 / 54	57 / 57	47 / 57	- / -	
39.000 / 38.190	85.900 / 84.640	8.100 / 8.690	18.150 / 18.150	
38.595	85.270	8.395	18.150	

direkt	direkt	direkt	direkt	
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
38.595	85.270	8.395	18.150	direkt: 575.995 indirekt: 102.974

				direkt: 426 indirekt: 6
				direkt: 1.345 indirekt: 53

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Nr.	
Objektname	
PLZ / Ort	
Straße	
Internetadresse	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien	
Immobilieninformationen	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum	im Bestand seit
Haltedauer	in Jahren
Bau- / Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Vermietungsinformationen	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend
Gutachterinformationen	
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
Mittelwert	in Tausend
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Investmentinformationen	
Investitionsart	
Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71

Belgien (€)	Luxemburg (€)			Summe Belgien, Luxemburg
-------------	---------------	--	--	--------------------------



58	59	60	61	
City Atrium	Président A	Président B	Président C	
1210 Brüssel	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	
Rue du Progrès 50 - 56	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	

B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	
6.960	4.566	4.211	4.744	
12 / 2002	05 / 2007	05 / 2007	05 / 2007	
14,3	9,9	9,9	9,9	
2003	2009	2009	2009	
47.784	11.291	9.814	12.162	
47.784	11.291	9.814	12.162	
0	0	0	0	

Régie des Bâtiments	UBI Banca	Banque Européenne	Banque Européenne	
0,0 %	3,3 %	0,0 %	1,4 %	
0,0 %	30,0 %	0,0 %	1,2 %	
14,9	2,6	5,9	4,5	
k.A.	4.830	k.A.	3.099	

9.947 / 9.541	4.358 / 4.473	3.803 / 3.883	4.654 / 4.719	
56 / 56	62 / 62	62 / 62	62 / 62	
189.200 / 185.900	75.210 / 75.600	67.670 / 66.700	82.890 / 83.200	
187.550	75.405	67.185	83.045	

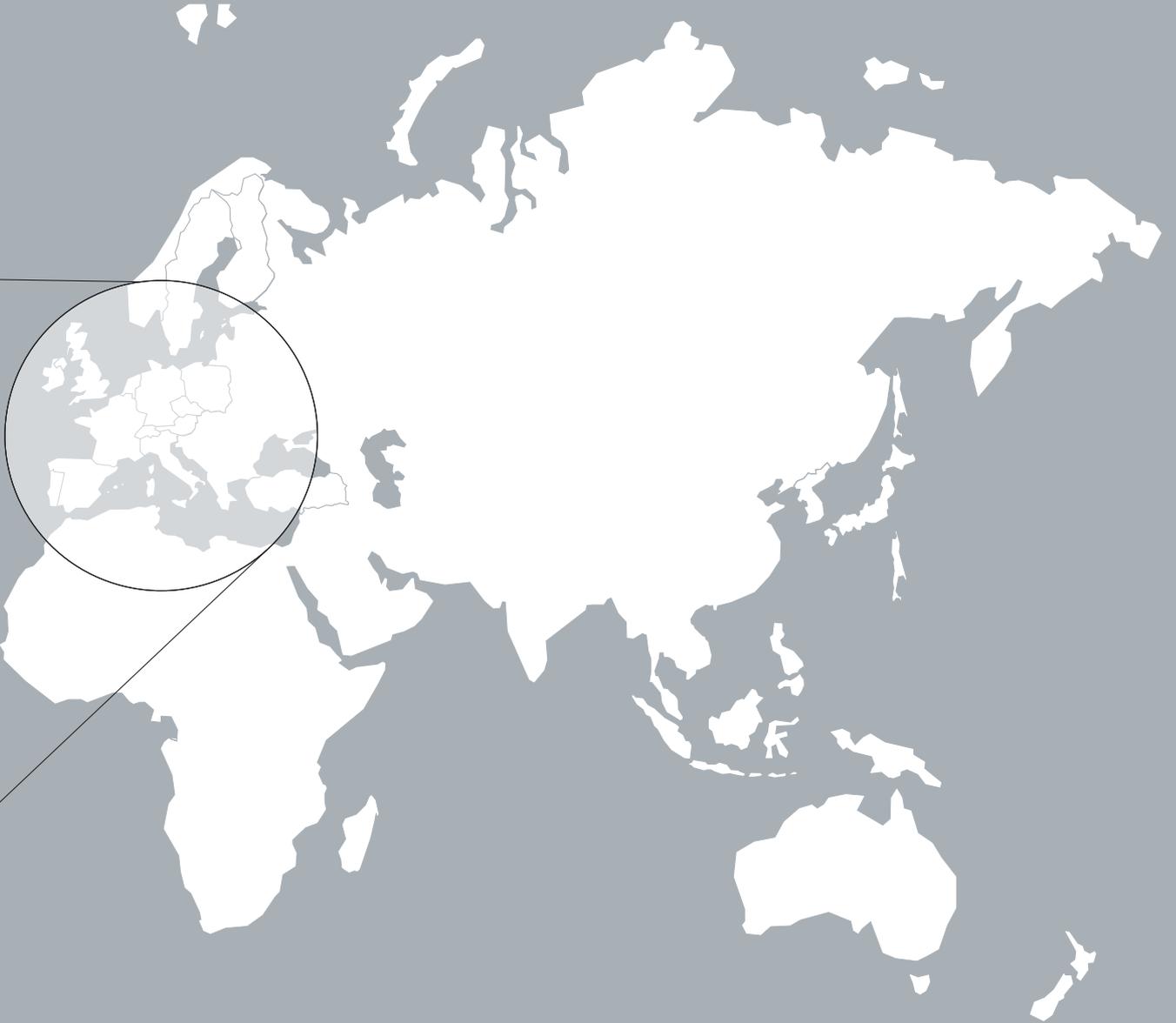
indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	
100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	
187.550	75.405	67.185	83.045	direkt: 0 indirekt: 413.185

				direkt: 0 indirekt: 0
				direkt: 0 indirekt: 0

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

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





27

Immobilien

...

... verteilt
auf 14 Städte.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Italien (€)



Nr.	62	63
Objektname	Fastweb	Torre Alfa
PLZ / Ort	20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße	Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	11.750	3.750
Erwerbsdatum	im Bestand seit	07 / 2007	11 / 2007
Haltedauer	in Jahren	9,7	9,4
Bau- / Umbaujahr		1989 / 2005	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	16.415	21.105
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	16.415	21.105
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter	Fastweb S.p.A.	Cerved Group S.p.A	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	0,0 %	4,4 %	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018	0,0 %	6,5 %	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,0	4,9
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.	k.A.

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	3.213 / 3.146	3.968 / 3.974
Restnutzungsdauer	in Jahren	50 / 50	56 / 56
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	42.260 / 41.800	60.700 / 55.400
Mittelwert	in Tausend	42.030	58.050

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		indirekt	indirekt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	42.030	58.050
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71



64	65	66	67	68
Le Quattro Porte	ABB	Edison Business Centre, Geb. 1+2	Edison Business Centre, Geb. 3	Oriocenter
20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)
Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50 / Via Luciano Lama 33	Viale Tommaso Edison 110A / 110B	Viale Tommaso Edison 110C	Via Portico 71 oriocenter.it
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	zum Teil i.B. / E: 100 Teileigentum
121.099	11.564	8.523	3.897	60.275
09 / 2004	06 / 2001	07 / 2007	06 / 2011	06 / 2000, 06 / 2015
12,5	15,8	9,7	5,8	16,8
2004	2001	2009	2009	1998 / 2004 / 2017 ²
34.520	27.008	25.803	12.889	68.177 ³
34.520	27.008	25.803	12.889	68.177 ³
0	0	0	0	0
IBM Italia S.p.A.	ABB CAP S.p.A	Heineken Italia S.p.A	M.E. 2015 S.r.l.	Hennes & Mauritz Srl
28,0%	0,0%	23,7%	37,3%	2,3%
0,0%	0,0%	1,7%	80,7%	0,1%
2,2	5,1	2,6	0,5	4,4
k.A.	k.A.	2.986	1.541	23.489
7.302 / 7.353	4.972 / 4.972	4.885 / 4.782	2.497 / 2.422	29.738 ⁵ / 29.924 ⁵
57 / 57	54 / 54	62 / 62	62 / 62	47 / 43
89.120 / 90.300	74.970 / 74.900	62.000 / 62.400	26.860 / 26.900	428.830 ⁵ / 432.500 ⁵
89.710	74.935	62.200	26.880	430.665 ⁵
direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
89.710	74.935	62.200	26.880	394.876
			38.600	55.788*
			2.199 / 5,7	739 / 0,9
			1.489	19
			710	720
			219	0**
			914	739
			4,2	-
			40.799	56.527*
				15,45

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Italien (€)



Nr.	69	70
Objektname	Le Barche	NH Hotel Orio al Serio
PLZ / Ort	30172 Venezia-Mestre	24050 Orio al Serio (Bergamo)
Straße	Piazza XXVII Ottobre	Via Portico 75
Internetadresse	centrolebarche.it	

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100	H: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	
Grundstücksgröße	in m ²	2.454	7.274
Erwerbsdatum	im Bestand seit	01 / 2002	03 / 2008
Haltedauer	in Jahren	15,2	9,0
Bau- / Umbaujahr		1964 / 1996 / 2009	2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.754	5.237
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	12.754	5.237
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter	Coin S.p.A	NH Italia S.p.A	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	0,0 %	0,0 %	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018	0,0 %	0,0 %	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	7,7	8,5
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.	k.A.

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	3.061 / 3.061	988 / 988
Restnutzungsdauer	in Jahren	40 / 50	51 / 51
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	48.320 / 48.000	12.380 / 12.500
Mittelwert	in Tausend	48.160	12.440

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	48.160	12.440
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71

Summe Italien		Österreich (€)			
					
		71	72	73	74
		Optimum	Town Town BT 7	Town Town BT 6	Galaxy 21
		1020 Wien	1030 Wien	1030 Wien	1020 Wien
		Dresdner Straße 81 - 85 / Traisengasse 1	Erdbergstraße 133 / Thomas-Klestil-Platz 3 towntown.at	Erdbergstraße 135 / Thomas-Klestil-Platz 2 towntown.at	Praterstraße 31
		B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
		3.337	1.184	1.007	1.771
		10 / 2000	01 / 2009	01 / 2009	11 / 1996
		16,4	8,2	8,2	20,4
		2000	2009	2009	2002
		17.023	4.624	4.840	17.808
		17.023	4.624	4.840	17.808
		0	0	0	0
		Stadt Wien	Soravia Properties	Generali	Samsung
		23,1%	0,0%	0,0%	4,8%
		2,1%	7,1%	0,0%	0,6%
		5,5	1,7	1,5	3,8
		3.197	k.A.	k.A.	4.499
		2.398 / 2.401	666 / 666	747 / 747	4.191 / 4.497
		53 / 53	62 / 62	62 / 62	55 / 55
		36.200 / 36.610	11.700 / 11.720	13.100 / 13.140	75.900 / 75.390
		36.405	11.710	13.120	75.645
		direkt	indirekt	indirekt	direkt
		100,00 %	99,90 %	99,90 %	100,00 %
	direkt: 709.201 indirekt: 100.080	36.405	11.698	13.107	75.645
			12.618	13.846	
			316 / 2,5	335 / 2,4	
			0	0	
			316	335	
	direkt: 219 indirekt: 0		0	0	
	direkt: 1.653 indirekt: 0		0	0	
			0,0	0,0	
			12.934	14.181	

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Österreich (€)



Nr.	75	76
Objektname	DC Tower 2	DC Tower 3
PLZ / Ort	1020 Wien	1020 Wien
Straße	Donau-City-Straße 5	Donau-City-Straße 3
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	i.B. / S	i.B. / S
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	7.309	8.704 ⁷
Erwerbsdatum	im Bestand seit	04 / 2016	04 / 2016
Haltedauer	in Jahren	0,9	0,9
Bau- / Umbaujahr		-	-
Nutzfläche gesamt	in m ²	0	0
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	0	0
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter	i.B.	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	-	-
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018	-	-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	-
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	-

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	0 / 0	0 / 0
Restnutzungsdauer	in Jahren	- / -	- / -
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	15.300 / 15.210	1.600 / 790
Mittelwert	in Tausend	15.255	1.195

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt	direkt
Beteiligungsquote		100,00 %	100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	14.950	1.150
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	14.950	1.150
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	1.232 / 8,2	76 / 6,6
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	665	53
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	567	23
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	123	76
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	1.109	0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	9,0	0,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	16.182	1.226
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71

Summe Österreich	Portugal (€)		Summe Portugal
------------------	--------------	--	----------------



		77	78	79	
		Montijo Retail Park	Forum Algarve	Armazéns do Chiado	
		2870 - 100 Afonsoeiro-Montijo	8000 - 126 Faro	1200 - 094 Lissabon	
		Estrada do Pau Queimado	Estrada Nacional 125 km 103 forumalgarve.net	Rua do Carmo 2 / Rua Nova do Almada 114 / Rua do Crucifixo armazensdochiado.com	

		E: 100	E: 100	E: 80, H: 10	
			Teileigentum		
		34.880	35.415	3.145	
		05 / 2009	05 / 2000	12 / 1997	
		7,9	16,9	19,3	
		2009	2001	1999	
		19.928	26.729 ⁵	12.758	
		19.928	26.729 ⁵	12.758	
		0	0	0	

		-	Zara	FNAC Portugal	
		100,0%	1,7%	0,7%	
		0,0%	9,0%	25,3%	
		0,0	2,6	3,0	
		-	6.972	3.597	

		897 / 810	8.337 / 8.417	4.952 / 4.880	
		42 / 42	44 / 44	52 / 52	
		7.200 / 6.810	119.200 / 117.400	78.500 / 77.500	
		7.005	118.300	78.000	

		indirekt	indirekt	direkt	
		100,00%	100,00%	100,00%	
	direkt: 128.150 indirekt: 24.805	7.005	118.300	78.000	direkt: 78.000 indirekt: 125.305
		24.256			
		905 / 3,7			
		0			
		905			
	direkt: 199 indirekt: 0	89			direkt: 0 indirekt: 89
	direkt: 1.109 indirekt: 0	186			direkt: 0 indirekt: 186
		2,1			
		25.161			

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Schweden (SEK)



Nr.	80
Objektname	Malmö Plaza
PLZ / Ort	21212 Malmö
Straße	Pilgatan 1, 9 - 15 / Fredsgaten 8 - 14, 19 - 23
Internetadresse	entremalmo.se

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	i.B. / E
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	23.711
Erwerbsdatum	im Bestand seit	10 / 2006
Haltedauer	in Jahren	10,4
Bau- / Umbaujahr		2009 / 2018 ²
Nutzfläche gesamt	in m ²	40.155 ³
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	37.529 ³
Nutzfläche Wohnen	in m ²	2.626

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		-
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018		-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	-
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	-

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	95.494 ⁵ / 85.060 ⁵
Restnutzungsdauer	in Jahren	53 / 53
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	585.800 ⁵ / 600.000 ⁵
Mittelwert	in Tausend	592.900 ⁵

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		direkt
Beteiligungsquote		100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	592.900
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	1.670.529
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	50.461 / 3,0
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	4.800
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	45.661
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	5.046
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	11.774
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	2,4
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	1.720.990
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71

Schweden (€)	Tschechien (€)			Summe Tschechien
--------------	----------------	--	--	------------------



		81	82	83	
		Charles Square Center	Metropole Zlčin	Na Příkope 33	
		12000 Prag	15521 Prag	11000 Prag 1	
		Karlovo náměstí 10	Řevnická 1 metropole.cz	Na Příkope 33	

		B: 60, E: 26	E: 100	i.B. / H, E	
		4.491	132.072	2.460	
		08 / 2007	05 / 2004	03 / 2017	
		9,6	12,9	0,0	
		2002	2004	2021 ²	
		19.803	55.875 ¹	11.000 ³	
		19.803	55.875 ¹	11.000 ³	
		0	0	0	

		Commerzbank AG	Ahold Czech Republic	Komerční banka, a.s.	
		8,9%	0,8%	0,0%	
		10,6%	13,4%	0,0%	
		2,4	3,3	1,6	
		3.329	11.620	k.A.	

		4.074 / 4.000	11.395 / 11.772	4.045 ⁵ / 4.485 ⁵	
		55 / 55	47 / 47	55 / 50	
		65.800 / 65.300	202.900 / 201.400	86.800 ⁵ / 86.200 ⁵	
		65.550	202.150	86.500 ⁵	

		indirekt	indirekt	indirekt	
		100,00 %	100,00 %	100,00 %	
	direkt: 62.051 indirekt: 0	65.550	202.150	54.000	direkt: 0 indirekt: 321.700
			15 ²	54.000	
			49 / 326,7	3.559 / 6,6	
			0	3.186	
			49	373	
	direkt: 528 indirekt: 0		5 ¹⁰	30 ¹¹	direkt: 0 indirekt: 35
	direkt: 1.232 indirekt: 0		22 ¹⁰	3.530 ¹¹	direkt: 0 indirekt: 3.552
			3,7	9,9	
			64	57.559	
			31,66	50,00	

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Polen (€)



Nr.	84
Objektname	Tulipan House
PLZ / Ort	02 - 672 Warschau
Straße	Ulica Domaniewska 50
Internetadresse	

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	11.236
Erwerbsdatum	im Bestand seit	06 / 2008
Haltedauer	in Jahren	8,8
Bau- / Umbaujahr		2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	18.490
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	18.490
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Huawei Polska Sp.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		10,1%
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018		5,8%
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,9
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	2.896

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	3.288 / 3.191
Restnutzungsdauer	in Jahren	61 / 61
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	50.100 / 50.400
Mittelwert	in Tausend	50.250

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

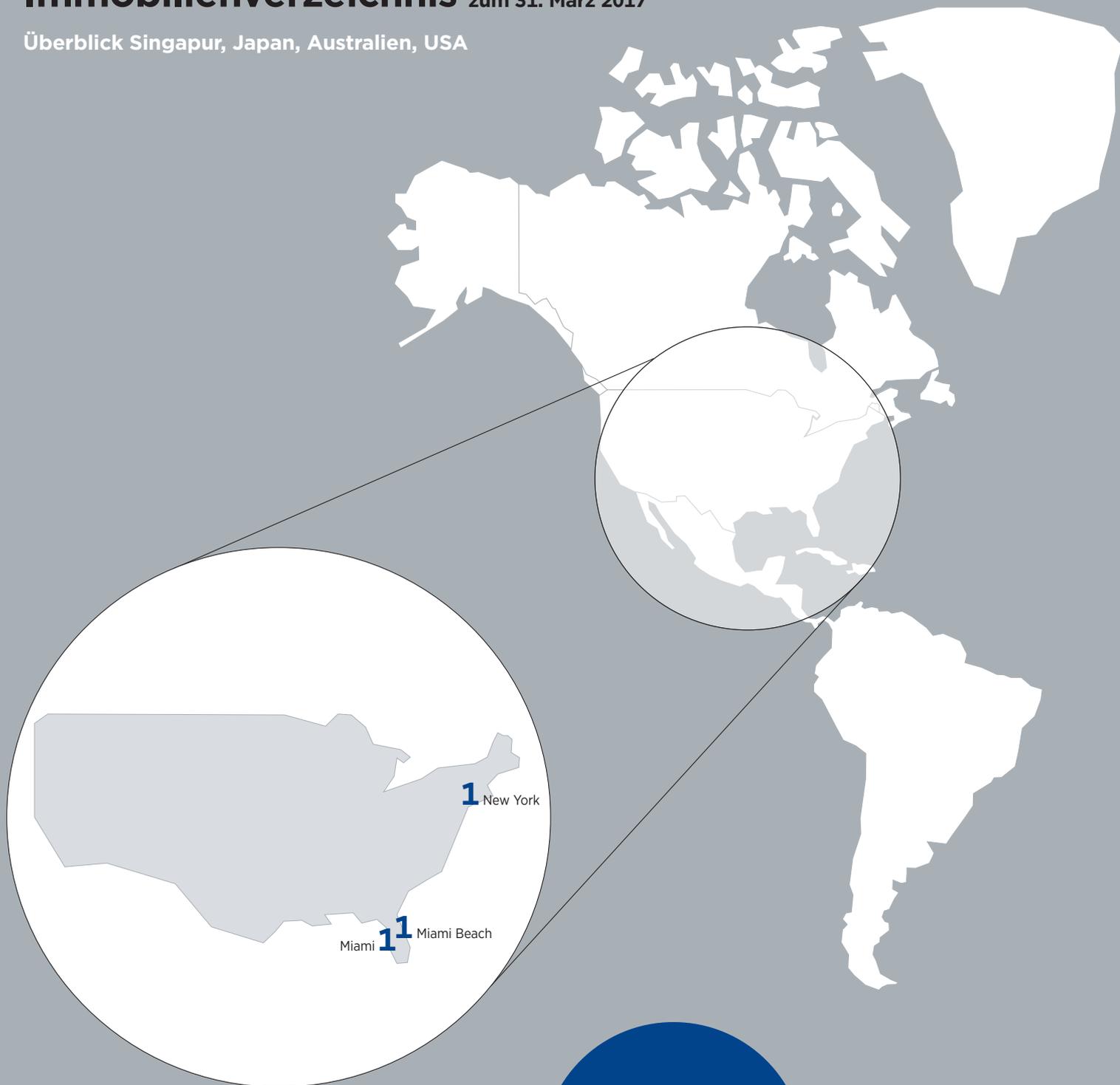
Investitionsart		direkt
Beteiligungsquote		100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	50.250
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71

		Summe Polen	Türkei (€)	Spanien (€)
				
	85	86	87	88
	Harmony Office Center	J 44	Forum Bornova	Espai Gironés
	02 - 593 Warschau	00 - 026 Warschau	35100 Bornova (Izmir)	17190 Salt (Girona)
	Zaryna Street 2A	Aleje Jerozolimskie 44	Kazim Dirik Mahallesi 372 Sokak	Cami del Carlins 10
			forumbornova.com	espaigirones.com
	B: 100	i.B. / B, E	E: 100	E: 100
	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Teilerbbaurecht	
	8.312	3.199	200.000	57.278
	05 / 2010	12 / 2014	07 / 2005, 10 / 2006	05 / 2005
	6,9	2,3	11,9	11,9
	2008	1990 / 2018 ²	2006	2005
	19.267	30.469 ³	71.486	47.437 ¹
	19.267	30.469 ³	71.486	47.437 ¹
	0	0	0	0
	Bank Millenium S.A.	i. B.	Mapa Mobilya	Hennes & Mauritz S.L
	0,0%	-	0,0%	6,0%
	0,0%	-	44,8%	11,9%
	2,8	-	2,5	3,3
	k.A.	-	17.613	9.776
	3.737 / 3.517	7.257 ⁵ / 6.934 ⁵	18.124 / 18.064	10.262 / 10.130
	61 / 61	70 / 70	31 / 31	48 / 48
	57.000 / 56.300	120.900 ⁵ / 116.400 ⁵	188.440 / 182.100	146.500 / 148.000
	56.650	118.650 ⁵	185.270	147.250
	direkt	direkt	direkt	direkt
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	56.650	31.800	185.270	147.250
	54.000	18.857		
	1.540 / 2,9	2.506 / 13,3		
	55	0		
	1.485	2.506		
	0	251		
	0	1.923		
	0,0	7,7		
	55.540	21.363		
	56,89			

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Überblick Singapur, Japan, Australien, USA



6
Immobilien

...

... verteilt
auf 6 Städte.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

Singapur (SGD)



Nr.	89
Objektname	Robinson Road
PLZ / Ort	68895 Singapur
Straße	71 Robinson Road
Internetadresse	

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	2.279
Erwerbsdatum	im Bestand seit	09 / 2008
Haltedauer	in Jahren	8,5
Bau- / Umbaujahr		2009
Nutzfläche gesamt	in m ²	22.322
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	22.322
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		Visa Worldwide
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		1,2%
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018		26,6%
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,5
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	30.116

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	29.078 / 29.447
Restnutzungsdauer	in Jahren	62 / 62
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	634.700 / 637.000
Mittelwert	in Tausend	635.850

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		indirekt
Beteiligungsquote		100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	635.850
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	743.750
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	45.745 / 6,2
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	45.745
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	4.557 ¹²
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	6.722 ¹²
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	1,5
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	789.495
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71

Singapur (€)	Japan (JPY)	Japan €	Australien (AUD)	Australien €
--------------	-------------	---------	------------------	--------------



		90		91	
		Commercial Mall Hakata		110 Goulburn Street	
		Fukuoka		NSW 2000 Sydney	
		Tokoji-cho 2 - 26		110 Goulburn Street / 26, 28 - 30 Nithsdale Street	

		E: 100		B: 100	
		10.688		2.168 ¹	
		11 / 2007		03 / 2016	
		9,4		1,0	
		2005		1992	
		9.689 ¹		14.477	
		9.689 ¹		14.477	
		0		0	

		Culture		Commonwealth of Australia	
		3,4 %		0,0 %	
		48,2 %		0,0 %	
		3,1		4,1	
		360.132		k.A.	

		438.185 / 437.957		10.285 / 10.328	
		48 / 48		49 / 49	
		6.142.000 / 5.820.000		151.900 / 151.600	
		5.981.000		151.750	

		indirekt		indirekt	
		100,00 %		99,99 %	
	direkt: 0 indirekt: 424.537	5.981.000	direkt: 0 indirekt: 50.169	151.735	direkt: 0 indirekt: 108.235
				148.500	
				12.145 / 8,2	
				8.391	
				3.754	
	direkt: 0 indirekt: 3.043		direkt: 0 indirekt: 0	1.215 ¹³	direkt: 0 indirekt: 867
	direkt: 0 indirekt: 4.488		direkt: 0 indirekt: 0	10.910 ¹³	direkt: 0 indirekt: 7.782
				9,0	
				160.645	
				58,71	

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2017

USA (USD)



Nr.	92	93
Objektname	800 Lincoln Road	Atlas Plaza
PLZ/Ort	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137
Straße	800 & 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street
Internetadresse		

Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien Immobilieninformationen

Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	i.B. / E	E: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	1.394	2.060 ⁴
Erwerbsdatum	im Bestand seit	10 / 2014	07 / 2015 / 11 / 2016
Haltedauer	in Jahren	2,4	1,7
Bau- / Umbaujahr		1935 / 2017 ²	1969 / 2015
Nutzfläche gesamt	in m ²	3.428 ³	2.416 ¹
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	3.428 ³	2.416 ¹
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0

Vermietungsinformationen

Hauptmieter		i.B.	Longchamp USA, INC
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)		-	49,3%
Auslaufende Mietverträge im GJ 2017 / 2018		-	4,7%
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	-	2,9
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	-	1.947

Gutachterinformationen

Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	7.077 ⁵ / 6.403 ⁵	5.542 / 5.221
Restnutzungsdauer	in Jahren	50 / 50	38 / 38
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	123.300 ⁵ / 116.500 ⁵	81.400 / 82.200
Mittelwert	in Tausend	119.900 ⁵	81.800

Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote Investmentinformationen

Investitionsart		indirekt	indirekt
Beteiligungsquote		100,00%	100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	94.524	81.800
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	88.200	75.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	2.005 / 2,3	3.356 / 4,5
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	261
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	2.005	3.095
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	401	296 ¹⁴
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	1.002	2.911 ¹⁴
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	2,5	9,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	90.205	78.356
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	47,61	83,95

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 71

Summe USA (USD)	Summe USA (€)
------------------------	----------------------



	94		
	11 Howard		
	New York, NY 10013		
	11 Howard Street		

	H: 100		
	820		
	04 / 2016		
	0,9		
	2006		
	8.969		
	8.969		
	0		

	Soho Hotel Owner LLC		
	0,0 %		
	0,0 %		
	4,0		
	k.A.		

	9.621 / 8.500		
	49 / 49		
	170.600 / 169.200		
	169.900		

	indirekt		
	100,00 %		
	169.900	direkt: 0 indirekt: 346.224	direkt: 0 indirekt: 322.549
	170.000		
	4.224 / 2,5		
	0		
	4.224		
	409 ¹⁶	direkt: 0 indirekt: 905	direkt: 0 indirekt: 843
	3.815 ¹⁶	direkt: 0 indirekt: 7.728	direkt: 0 indirekt: 7.200
	9,0		
	174.224		
	70,04		

- B Bürogebäude
- E Einzelhandelsgebäude
- H Hotelgebäude
- L Logistikgebäude
- U unbebautes Grundstück Wohngebäude
- W Wohngebäude
- S sonstige Nutzung

- 1 Neuvermessung
 - 2 geplante Fertigstellung
 - 3 Fläche laut Planung
 - 4 Zukauf
 - 5 Projektschätzung
 - 6 Umstrukturierung der Immobilie, Übergang in eine Projektgesellschaft
 - 7 Teilverkauf
 - 8 Auf Ebene der Immobiliengesellschaft
 - 9 134 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 739 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft
 - 10 5 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 22 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft
 - 11 14 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.631 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft
 - 12 3.201 TSGD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.801 TSGD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft
 - 13 973 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 8.759 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft
 - 14 223 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.873 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft
 - 15 inkl. Mallflächen
 - 16 158 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.434 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft
- * Aktueller Kaufpreis-Zahlungsstand bzw. Anschaffungsnebenkostenstand der Objekterweiterung
- ** Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten beginnt mit Fertigstellung der Objekterweiterung

Währungsumrechnungskurse zum 31.03.2017

Kurs: 1 € =	0,86445	GBP
Kurs: 1 € =	9,55500	SEK
Kurs: 1 € =	119,21720	JPY
Kurs: 1 € =	1,49775	SGD
Kurs: 1 € =	1,07340	USD
Kurs: 1 € =	1,40190	AUD

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)

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

Restlaufzeit der Mietverträge

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

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2016 / 2017

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

Prognose Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2017 / 2018

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

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

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

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

Gutachterinformationen

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

Bewertungsmiete / Rohertrag

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

Restnutzungsdauer

Vom Bewerter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

Verkehrswert

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

Mittelwert

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

Kaufpreis

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

Anschaffungsnebenkosten

Absoluter Betrag der Anschaffungsnebenkosten im Sinne des §248 Absatz 3 Kapitalanlagegesetzbuch für Immobilienerwerbe ab 16. August 2008.

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel für die Immobilienanlagen. Diese berechnet sich aus dem Verhältnis (in Prozent) zwischen den aufgenommenen Fremdfinanzierungsmitteln zum Mittelwert der Immobilienanlagen. Dabei wird aufgeschlüsselt nach Immobilien-Direktanlagen und Immobilien-Indirektanlagen sowie den Währungen der jeweils aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel.

Berechnung: $(\text{Fremdfinanzierungsmittel} / \text{Mittelwert der Immobilienanlagen}) \times 100$.

k. A.

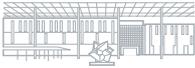
Zum Schutz der Mieter erfolgt dann keine Angabe, wenn in der betreffenden Liegenschaft zum Berichtsstichtag weniger als fünf Mieter vorhanden sind oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 Prozent oder mehr von einem Mieter stammen.

Stellplätze

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

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2017

Deutschland (€)

				
Nr.	18	19	20	-
Objektname	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	-
PLZ / Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	-
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg	Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn	Theresiencenter Dienstleistungsgesellschaft mbH ¹ Friedrichstr. 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	53	559	384	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

Deutschland (€)

Frankreich (€)

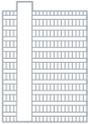
				
Nr.	24	24	24	29
Objektname	ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	Cap Sud
PLZ / Ort	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	92120 Montrouge (Paris)
Straße	Senckenberganlage 13 - 17	Senckenberganlage 13 - 17	Senckenberganlage 13 - 17	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy
Firma und Sitz der Gesellschaft	T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG ² Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Smart Living GmbH & Co. KG ² Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Hotel GmbH & Co. KG ² Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Commerz Real Cap Sud S.A.S. 21 rue Balzac 75008 Paris
Gesellschaftskapital	100.000	100	100	2.040.000
Beteiligungsquote	98,00%	98,00%	98,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	27.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	06 / 2015	06 / 2016	06 / 2016	06 / 2008
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.005	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

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

² Das zu bebauende und noch zu teilende Grundstück wurde im August 2016 erworben; weiterführende Informationen auf Seite 17

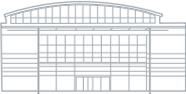
Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2017

	Großbritannien (GBP)	Niederlande (€)		Belgien (€)
				
Nr.	42	49	-	58
Objektname	Victoria Square Centre	2 Amsterdam	-	City Atrium
PLZ / Ort	Belfast BT1 4QG	1077 ZZ Amsterdam	-	1210 Brüssel
Straße	1, 18 - 22 Victoria Square	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	-	Rue du Progrès 50 - 56
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Victoria Square Partnership 36 - 40 Victoria Square Belfast BT1 4QB	CRI Twin Towers LP C.V. Strawinskylaan 2511 1077 ZZ Amsterdam	CRI Twin Towers B.V. ³ Strawinskylaan 2511 1077 ZZ Amsterdam	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, box 204 1000 Brüssel
Gesellschaftskapital	110.753.146	39.966.650	160.601	4.957.871
Beteiligungsquote	100,00 %	99,90 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	136.000.000	54.336.650	-	50.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	06 / 2004	09 / 2015	09 / 2015	12 / 2002
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	53	-	-

	Luxemburg (€)			Italien (€)
				
Nr.	59	60	61	62
Objektname	Président A	Président B	Président C	Fastweb
PLZ / Ort	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	20126 Mailand
Straße	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	Viale Fulvio Testi 280
Firma und Sitz der Gesellschaft	Président A S.A. 46A, Avenue John F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président B S.A. 46A, Avenue John F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président C S.A. 46A, Avenue John F. Kennedy 1855 Luxemburg	Lacerta Immobiliare S.r.l. Corso Europa 2 20122 Mailand
Gesellschaftskapital	31.000	2.630.970	31.000	10.000
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	20.300.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	05 / 2007	05 / 2007	05 / 2007	07 / 2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

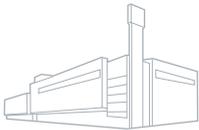
³ Zu 0,1% an der CRI Twin Towers LP C.V. beteiligt

	Italien (€)	Österreich (€)		Portugal (€)
				
Nr.	63	72	73	77
Objektname	Torre Alfa	Town Town BT 07	Town Town BT 06	Montijo Retail Park
PLZ / Ort	20097 Mailand (San Donato)	1030 Wien	1030 Wien	2870 - 100 Afonsoeiro - Montijo
Straße	Via dell'Unione Europea 6	Erdbergstraße 133 / Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135 / Thomas-Klestil-Platz 2	Estrada do Pau Queimado
Firma und Sitz der Gesellschaft	Alfa S.r.l. Corso Europa 2 20122 Mailand	CR Erdberg Drei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien	CR Erdberg Zwei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A / 25 1060 Wien	CR - Montijo Retail Park S.A. Avenida da Liberdade 224 1250 - 148 Lissabon
Gesellschaftskapital	10.000	70.000	70.000	100.000
Beteiligungsquote	100,00 %	99,90 %	99,90 %	100,00 %
Gesellschafterdarlehen	24.000.000	-	-	2.900.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2007	01 / 2009	01 / 2009	05 / 2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	186
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-

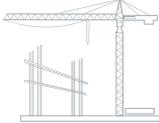
	Portugal (€)	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Tschechien (CZK)
				
Nr.	78	81		82
Objektname	Forum Algarve	Charles Square Center		Metropole Zlicin
PLZ / Ort	8000 - 126 Faro	12000 Prag		15521 Prag
Straße	Estrada Nacional 125 km 103	Karlovo náměstí 10		Řevnická 1
Firma und Sitz der Gesellschaft	Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida da Liberdade 224 1250 - 148 Lissabon	Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 Prag 2, PSČ 120 00		CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1 / č.p. 121 Prag 5, PSČ 155 21
Gesellschaftskapital	45.000.000	220.000		100.000
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %		100,00 %
Gesellschafterdarlehen	-		31.000.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	05 / 2000	08 / 2007		05 / 2004
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-		3
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-		588

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2017

	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Tschechien (CZK)	Singapur (SGD)
				
Nr.	83	-	-	89
Objektname	Na Prikope 33	-	-	Robinson Road
PLZ / Ort	110 00 Prag	-	-	68895 Singapur
Straße	Na Prikope 33	-	-	71 Robinson Road
Firma und Sitz der Gesellschaft	NP 33 s.r.o. Antala Staska 2027 / 79, Prag 4, PSC 140 00		CRI NP 33 s.r.o. ⁴ Antala Staska 2027 / 79, Prag 4, PSC 140 00	CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited 80 Robinson Road #02 - 00 068898 Singapur
Gesellschaftskapital	676.488.000		1	459.000.000
Beteiligungsquote	100,00%		100,00%	100,00%
Gesellschafterdarlehen	-		-	313.250.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	03 / 2017		01 / 2017	09 / 2008
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend		1.899	-	1.921
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-		-	4.801

	Japan (€)	Japan (JPY)	Japan (€)	Australien (AUD)
				
Nr.	90	-	-	91
Objektname	Commercial Mall Hakata	-	-	110 Goulburn Street
PLZ / Ort	Fukuoka	-	-	NSW 2000 Sydney
Straße	Tokoji-cho 2 - 26	-	-	110 Goulburn Street / 26, 28 - 30 Nithsdale Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	Commercial Mall Hakata GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden		CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000
Gesellschaftskapital	46.300.000		10.000	74.000.001
Beteiligungsquote	100,00%		100,00%	99,99%
Gesellschafterdarlehen		2.498.804.000	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2007		09 / 2008	09 / 2015
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-		-	2.151
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-		-	8.759

⁴ Zu 100 % an der NP 33 s.r.o. beteiligt

		Australien (AUD)		USA (USD)	
					
Nr.	-	-	92	93	-
Objektname	-	-	800 Lincoln Road	Atlas Plaza	-
PLZ / Ort	-	-	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	-
Straße	-	-	800 + 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Commerz Real Australian Management Company Pty Limited ⁵ c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000	South Beach Tristar 800 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	Palm Beach Holdings 3940 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Palm Beach LLC ⁶ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	
Gesellschaftskapital	100.000	13.330.000	6.863.920	7.200.000	
Beteiligungsquote	100,00%	100,00%	100,00%	99,00%	
Gesellschafterdarlehen	-	45.000.000	-	-	
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	06 / 2014	10 / 2014	12 / 2014	02 / 2015	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	1.002	-	635	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	2.276	-	

USA (USD)					
					
Nr.	-	-	94	-	-
Objektname	-	-	11 Howard	-	-
PLZ / Ort	-	-	New York, NY 10013	-	-
Straße	-	-	11 Howard Street	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR US Invest LLC ⁷ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CRI 11 Howard Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor 10020 New York	CR Argyle Los Angeles LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor 10020 New York	CR Honolulu Hotel LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor 10020 New York	
Gesellschaftskapital	111.000	18.500.000	10.612.500	0	
Beteiligungsquote	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Gesellschafterdarlehen	-	34.000.000	-	-	
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	02 / 2015	11 / 2015	01 / 2017	03 / 2017	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	2.381	-	-	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	1.434	-	-	

⁵ Übernimmt die Treuhandverwaltung des Commerz Real Australian Real Estate Trust

⁶ Zu 100 % an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt

⁷ Zu 1 % an der CR Palm Beach LLC beteiligt

78

Geschäftsentwicklung

79	Renditen und Bewertung
81	Liquiditätsmanagement
82	Währungsmanagement
86	Finanzierungsmanagement
88	Risikobericht
91	Anlegerstruktur
92	Entwicklung des Fondsvermögens
92	Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens
93	Vermögensübersicht
94	Vermögensaufstellung
97	Erläuterungen zur Vermögensübersicht/ Vermögensaufstellung
98	Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
99	Ertrags- und Aufwandsrechnung
102	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
104	Ausschüttung
104	Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
105	Anhang
108	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren
112	Vermerk des Abschlussprüfers
113	Steuerliche Hinweise für Anteilshaber
140	Bescheinigung

Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2016/2017¹

in %

Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	D	GB	NL	F	A	P	I	E	S	LU
I. Immobilien										
Bruttoertrag	5,2	7,1	6,3	4,3	6,3	5,5	6,5	7,6	2,4	7,3
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4	-1,6	-2,8	-1,9	-0,9	-1,7	-3,1	-2,0	-11,2	-1,5
Nettoertrag	3,8	5,5	3,5	2,4	5,3	3,8	3,4	5,6	-8,8	5,9
Wertänderung ³	2,6	1,8	-1,0	2,8	0,9	3,1	0,9	1,0	-74,3	0,4
Immobilienergebnis	6,4	7,2	2,5	5,1	6,3	6,9	4,3	6,6	-83,1	6,2
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-0,8	-0,2	-0,1	0,0	-0,9	-0,9	-1,2	0,0	-0,8
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	-0,4	-0,6	0,0	-0,6	-0,7	-0,6	0,0	0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,4	6,5	1,9	4,4	6,3	5,4	2,7	4,8	-83,1	5,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,4	6,5	1,8	4,4	6,3	5,4	2,8	4,8	-83,1	5,6
Währungsänderung	0,0	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	6,4	5,7	1,8	4,4	6,3	5,4	2,8	4,8	-83,0	5,6
II. Liquidität⁴										
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten										
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)										
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²										
Immobilien	2.011	2.296	604	1.374	152	198	772	136	94	225
Kreditvolumen	7	195	66	0	0	0	69	0	0	0
Liquidität										
Fondsvolumen										

Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	FI	TR	J	SGP	PL	CZ	USA	AUS	B	Gesamt
I. Immobilien										
Bruttoertrag	6,8	11,5	6,2	4,4	6,2	5,7	3,2	9,3	5,5	5,9
Bewirtschaftungsaufwand	-1,9	-3,6	-4,0	-1,5	-1,2	-1,1	-1,2	-0,7	-0,2	-1,9
Nettoertrag	4,9	7,9	2,2	2,9	5,0	4,6	2,0	8,5	5,3	4,0
Wertänderung ³	11,7	-0,4	-2,1	-1,8	2,4	8,8	0,2	1,3	0,7	1,1
Immobilienergebnis	16,6	7,5	0,1	1,1	7,4	13,5	2,2	9,8	6,0	5,1
Ausländische Ertragsteuern	-0,1	-1,8	-0,1	-0,3	0,3	-0,5	-0,2	0,0	-1,3	-0,4
Ausländische latente Steuern	0,1	-1,1	0,0	0,0	-0,1	-1,8	0,0	0,0	-1,4	-0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	16,6	4,6	-0,1	0,8	7,5	11,1	2,1	9,8	3,2	4,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand	17,1	5,8	-0,1	0,8	8,4	14,1	1,9	18,1	3,2	4,5
Währungsänderung	0,0	-0,2	0,2	-1,7	0,0	0,0	-0,5	-3,4	0,0	-0,3
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	17,1	5,7	0,2	-0,9	8,5	14,1	1,4	14,8	3,2	4,2
II. Liquidität⁴										
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten										
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)										
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²										
Immobilien	97	154	49	389	143	262	297	104	187	9.542
Kreditvolumen	3	40	0	0	32	59	146	61	0	679
Liquidität										2.759
Fondsvolumen										11.622

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen

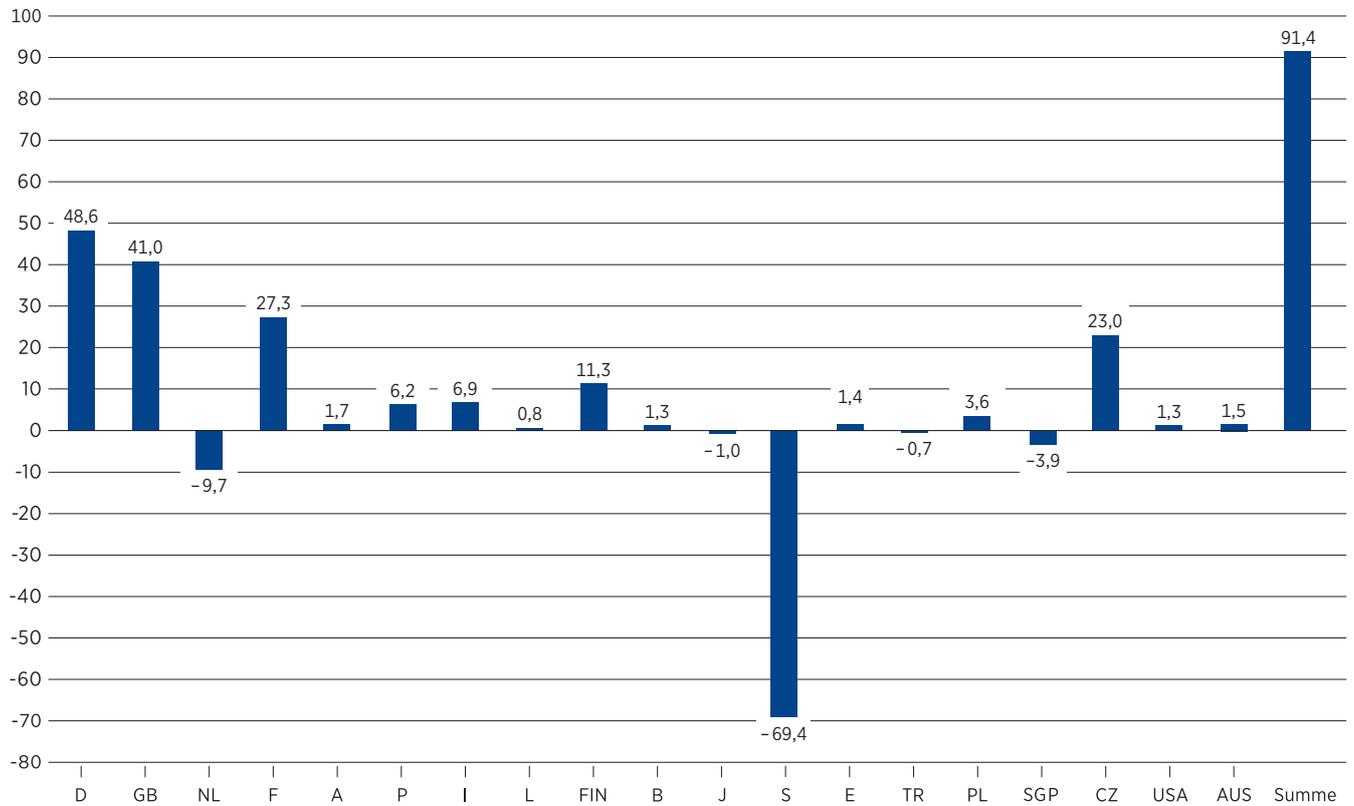
² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2016 - 31. März 2017) berechnet.

³ Inkl. Verkaufsgewinne / -verluste

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

Wertänderungen im Berichtszeitraum (je Land)

in Mio. €



Stand: 31. März 2017

Liquiditätsmanagement

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

Strategie

Ziel der Liquiditätssteuerung ist ein liquides, risikoarmes Liquiditätsportfolio. Mögliche Kursverluste sollen weitestgehend vermieden werden. Um dies zu erreichen, wird derzeit die gesamte Liquidität ausschließlich in Tages- und 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. Ebenso wird die Deckung der Termingelder durch Einlagensicherungsfonds geprüft. Zusätzlich bestehen Grenzen hinsichtlich der relativen Anlagegrenzen einzelner Kontrahenten innerhalb des Liquiditätsportfolios. In Summe werden durch diese Einzelmaßnahmen die Ausfallrisiken reduziert und die Liquiditätsanlagen bei mehreren Kreditinstituten verzinst angelegt.

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

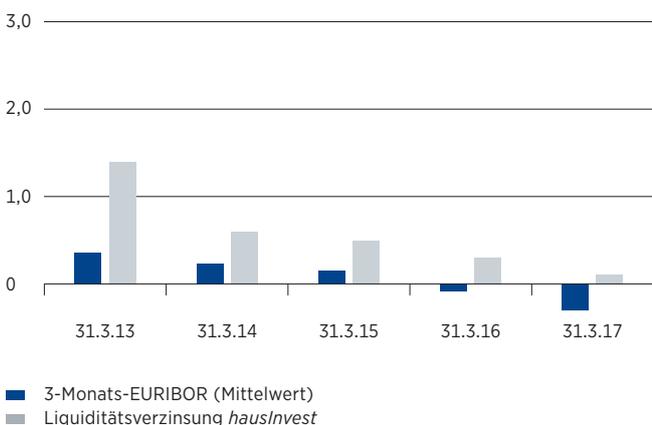
Zusammensetzung der Fondsliquidität

	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	24,50	0,20
Termingeld	2.199,35	17,93
Laufende Konten und Sparbuch	555,22	4,53
Ausschüttungskonten	0,74	0,01
Liquiditätsanlagen laut Vermögensaufstellung	2.779,81	22,67
Liquidität in Beteiligungsgesellschaften	247,51	2,02
Bruttoliiquidität	3.027,33	24,69
Fondsvermögen	12.260,80	

Stand: 31. März 2017

Zum Stichtag betrug die Bruttoliiquiditätsquote des *hausInvest* 24,69 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

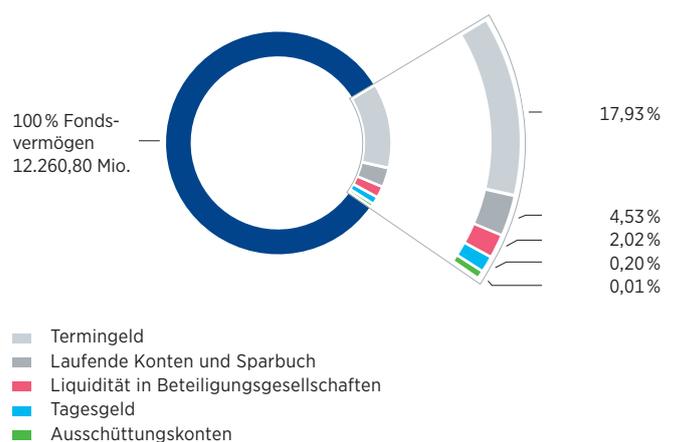
Vergleich Liquiditätsverzinsung *hausInvest* mit 3-Monats-EURIBOR Index¹ (31. März 2013 – 31. März 2017)



Quelle: Bloomberg, Commerz Real

¹ Der EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate) ist der Zinssatz für Termingelder in € im Interbankengeschäft. Die Grafik zeigt den Mittelwert auf täglicher Basis des 3-Monats-EURIBOR zum 31.3. eines Jahres im Vergleich zur Liquiditätsverzinsung des *hausInvest* p.a.

Übersicht Liquiditätsanlagen



Stand: 31. März 2017

Währungsmanagement

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

Strategie

Durch Investitionen in unterschiedliche Währungsräume ist für *hausinvest* ein professionelles Währungsmanagement unerlässlich. Hier wird die konservative Gesamtstrategie des Produktes konsequent fortgeführt. Fremdwährungsrisiken werden durch den Einsatz geeigneter Mittel auf ein Minimum reduziert. Trotz der derzeit volatilen Devisenmärkte unterliegt somit das Fondsvermögen keinen großen Schwankungen oder Verlusten aus Währungsrisiken. Fremdwährungspositionen werden zum Großteil durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungen in der jeweiligen Landeswährung sowie durch den Einsatz von Devisentermingeschäften abgesichert. Dabei wird hier das Ausfallrisiko

durch die Auswahl mehrerer Kontrahenten, deren Bonität regelmäßig geprüft wird, verringert.

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

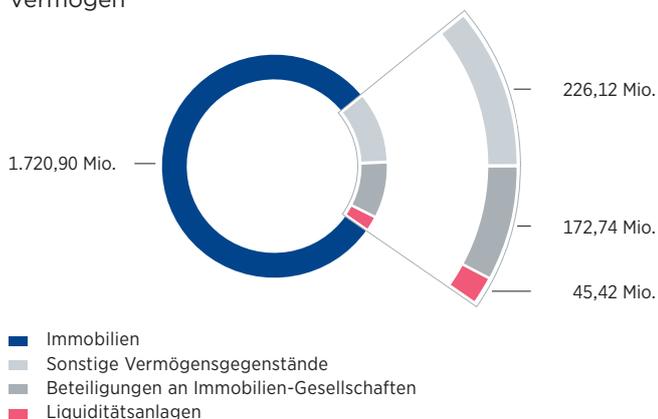
Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 3.339,55 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,43 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 0,57 Prozent des Fondsvermögens.

99,43%

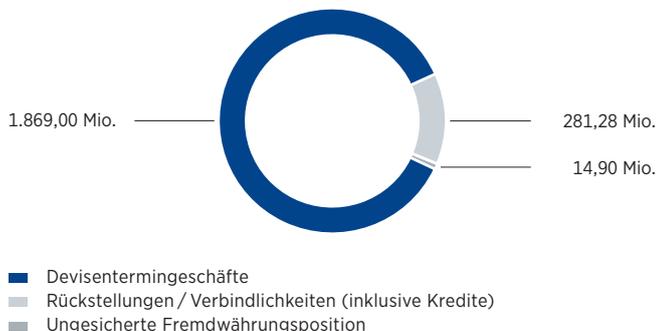
gesicherte Fremdwährungspositionen
per 31. März 2017

Fremdwährungsposition zum Stichtag - Großbritannien in GBP

Vermögen



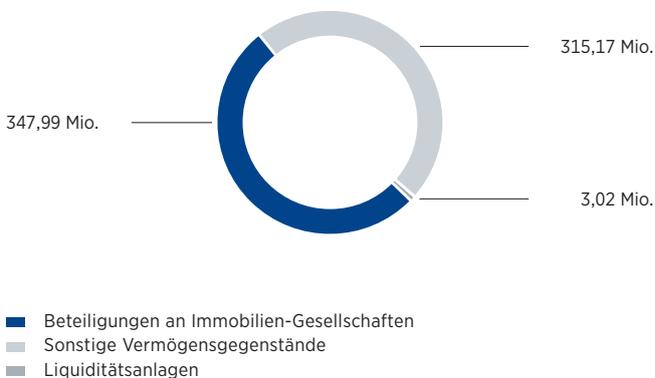
Währungssicherung



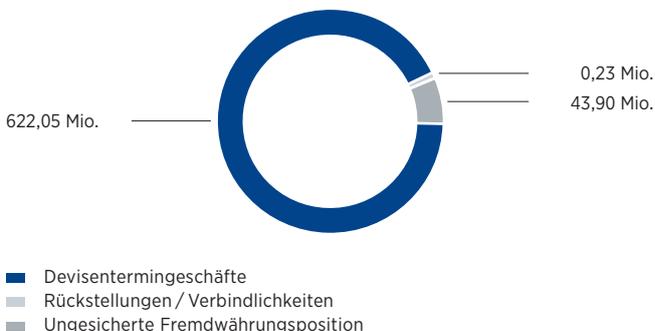
Stand: 31. März 2017

Fremdwährungsposition zum Stichtag - Singapur in SGD

Vermögen



Währungssicherung



Stand: 31. März 2017

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

	Australien Mio. AUD	Großbritannien Mio. GBP	Japan Mio. JPY	Kanada Mio. CAD	Polen Mio. PLN
Immobilien	0,00	1.720,90	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	79,15	172,74	3.779,94	0,00	0,00
Liquiditätsanlagen	1,08	45,42	3.803,48	0,24	14,50
Sonstige Vermögensgegenstände	2,16	226,12	2.498,80	0,00	0,66
Gesamtvermögen	82,39	2.165,18	10.082,22	0,24	15,16
Verbindlichkeiten	0,00	- 234,26	- 0,04	0,00	- 5,79
Rückstellungen	0,00	- 47,02	0,00	0,00	- 3,45
Nettovermögen	82,39	1.883,90	10.082,18	0,24	5,92
Devisentermingeschäfte	75,50	1.869,00	9.960,00	0,00	0,00
Ungesicherte Position	6,89	14,90	122,18	0,24	5,92
	4,91 Mio. €	17,24 Mio. €	1,02 Mio. €	0,17 Mio. €	1,40 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,04	0,14	0,01	0,00	0,02
Fondsvermögen in Mio. €	12.260,80				

	Schweden Mio. SEK	Singapur Mio. SGD	Türkei Mio. TRY	USA Mio. USD
Immobilien	592,90	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	347,99	0,00	54,00
Liquiditätsanlagen	395,55	3,02	3,53	0,45
Sonstige Vermögensgegenstände	83,51	315,17	3,20	84,08
Gesamtvermögen	1.071,96	666,18	6,73	138,53
Verbindlichkeiten	- 17,03	0,00	- 0,43	- 0,10
Rückstellungen	- 116,92	- 0,23	- 5,03	- 2,56
Nettovermögen	938,01	665,95	1,27	135,87
Devisentermingeschäfte	935,00	622,05	0,00	129,50
Ungesicherte Position	3,01	43,90	1,27	6,37
	0,32 Mio. €	29,31 Mio. €	0,32 Mio. €	5,94 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,00	0,24	0,00	0,05
Fondsvermögen in Mio. €				

Zudem besteht eine ungesicherte Fremdwährungsposition in Tschechischen Kronen in Höhe von 8,94 Millionen Euro bzw. 0,07 Prozent des Fondsvermögens.

Währungssicherungsgeschäfte

Bestehende Währungssicherungsgeschäfte zum 31. März 2017

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen €)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn / Verlust am Stichtag
AUD	75.500.000,00	52.351.802,30	53.284.048,22	- 932.245,92
				- 932.245,92
GBP	1.054.000.000,00	1.240.326.149,90	1.216.797.703,40	23.528.446,50
GBP	815.000.000,00	926.947.780,23	940.370.583,98	- 13.422.803,75
				10.105.642,75
JPY	3.500.000.000,00	30.619.990,00	29.325.724,21	1.294.265,79
JPY	6.460.000.000,00	53.233.604,40	54.127.068,36	- 893.463,96
				400.801,83

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen €)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn / Verlust am Stichtag
SEK	200.000.000,00	21.134.426,26	20.937.672,74	196.753,52
SEK	735.000.000,00	74.851.099,97	76.926.425,79	- 2.075.325,82
				- 1.878.572,30
SGD	94.500.000,00	62.953.391,40	62.770.206,38	183.185,02
SGD	527.550.000,00	345.764.735,72	351.248.822,03	- 5.484.086,31
				- 5.300.901,29
USD	52.500.000,00	49.436.581,59	48.773.949,66	662.631,93
USD	77.000.000,00	70.690.203,53	71.254.887,49	- 564.683,96
				97.947,97

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
AUD	9.000.000,00	6.027.182,59	52.872,12	- 43.725,62	96.597,74
GBP	3.067.500.000,00	3.920.442.714,56	271.565.568,97	79.591.503,01	191.974.065,96
JPY	15.000.000.000,00	128.821.870,65	5.272.063,27	313.412,34	4.958.650,93
SEK	4.505.000.000,00	481.044.004,29	8.932.197,06	- 442.800,36	9.374.997,42
SGD	655.450.000,00	433.964.056,39	7.576.671,31	2.370.145,38	5.206.525,93
USD	86.450.000,00	80.544.403,80	904.572,72	461.666,90	442.905,82
		294.303.945,45	82.250.201,65		212.053.743,80

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
SGD	50.000.000,00	33.134.526,18	21.972,49	0,00	21.972,49
		21.972,49	0,00		21.972,49

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	76.000.000,00	50.827.500,50	- 3.089.417,71	94.584,51	- 3.184.002,22
GBP	694.000.000,00	815.150.961,71	- 18.029.672,98	2.321.926,60	- 20.351.599,58
JPY	24.220.000.000,00	192.391.485,70	- 14.917.193,51	126.210,93	- 15.043.404,44
SEK	3.180.000.000,00	335.337.728,78	- 3.614.238,01	- 2.514.768,85	- 1.099.469,16
SGD	1.385.600.000,00	900.603.268,14	- 15.696.270,04	- 268.365,21	- 15.427.904,83
USD	256.230.000,00	230.882.543,58	- 5.856.366,79	2.507,05	- 5.858.873,84
		- 61.203.159,04	- 237.904,97		- 60.965.254,07

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
GBP	32.000.000,00	37.539.607,22	- 40.339,63	0,00	- 40.339,63
		- 40.339,63	0,00		- 40.339,63

davon Geschäfte, die am Vorjahresstichtag noch nicht im Bestand waren

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)		Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
AUD	13.000.000,00	9.019.095,65	0,00	- 196.187,54	- 196.187,54
GBP	1.694.000.000,00	2.094.124.127,92	136.998.014,51	0,00	136.998.014,51
GBP	594.000.000,00	685.609.989,62	0,00	- 17.074.423,22	- 17.074.423,22
JPY	13.000.000.000,00	112.752.708,98	5.144.142,19	0,00	5.144.142,19
JPY	10.460.000.000,00	83.899.263,84	0,00	- 7.033.559,76	- 7.033.559,76
SEK	3.995.000.000,00	426.306.643,86	8.379.813,95	0,00	8.379.813,95
SEK	1.490.000.000,00	155.062.650,76	0,00	- 1.286.936,89	- 1.286.936,89
SGD	347.450.000,00	230.301.117,37	3.515.184,58	0,00	3.515.184,58
SGD	1.063.600.000,00	690.865.024,51	0,00	- 12.784.935,74	- 12.784.935,74
USD	73.500.000,00	68.676.072,45	644.969,51	0,00	644.969,51
USD	255.950.000,00	230.633.129,48	0,00	- 5.856.126,39	- 5.856.126,39
			154.682.124,74	- 44.232.169,54	110.449.955,20

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)		Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
GBP	32.000.000,00	37.539.607,22	0,00	- 40.339,63	- 40.339,63
SGD	50.000.000,00	33.134.526,18	21.972,49	0,00	21.972,49
			21.972,49	- 40.339,63	- 18.367,14

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	50.500.000,00	2	0,00	0
GBP	889.000.000,00	40	0,00	0
JPY	14.960.000.000,00	9	0,00	0
SEK	450.000.000,00	2	0,00	0
SGD	498.950.000,00	14	0,00	0
USD	27.500.000,00	9	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 20,78 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.

Finanzierungsmanagement

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

Strategie

Zur Wahrung der konservativen Gesamtausrichtung des Fonds ist unter Ausnutzung wirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten und zur Absicherung der Fremdwährungspositionen die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 30 Prozent des Immobilienvermögens beschränkt. Bei einem Gesamtkreditvolumen von 707,34 Millionen Euro, verteilt auf 17 Kredite, weist *hausInvest* zum Stichtag eine äußerst niedrige Fremdfinanzierungsquote von 7,05 Prozent – bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilen – auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften des *hausInvest* aufgenommenen Bankkredite beträgt 391,41 Millionen Euro, hiervon haftet der Fonds in Höhe von 349,05 Millionen Euro aufgrund von Kreditaufträgen gemäß § 778 BGB.

Vorteile der Fremdfinanzierung sind die steuerliche Optimierung durch die Anrechenbarkeit der Kreditzinsen im Ausland und die Ausnutzung des Leverage-Effekts. Grundsätzlich wird der Kredit in der Landeswährung des zu finanzierenden Objekts aufgenommen, in Polen und Tschechien jedoch in Euro. 37,07 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 62,93 Prozent in Fremdwährung, an erster Stelle US-Dollar, gefolgt von Britischen Pfund und Australischen Dollar.

7,05%

Fremdfinanzierungsquote
per 31. März 2017

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

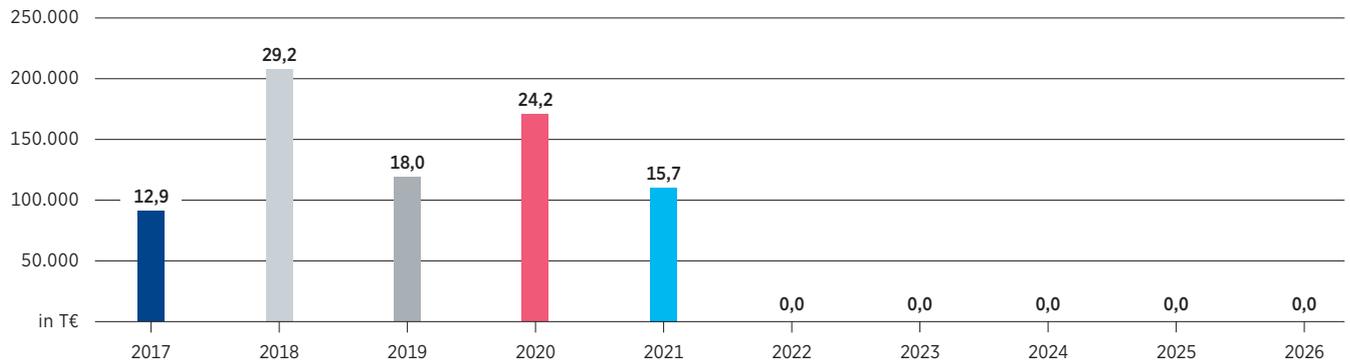
Übersicht Kredite – Kreditvolumen nach Ländern

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilen in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
USA	216.762	67,2	2,3
Großbritannien	164.804	7,1	5,8
Tschechien	91.000	28,3	0,7
Niederlande	67.994	10,0	2,9
Australien	63.550	58,7	2,7
Italien	61.000	7,5	0,8
Polen	32.226	23,2	4,3
Deutschland	10.000	0,4	3,5
Gesamt	707.336	7,05	3,0

Stand: 31. März 2017

Ende der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens



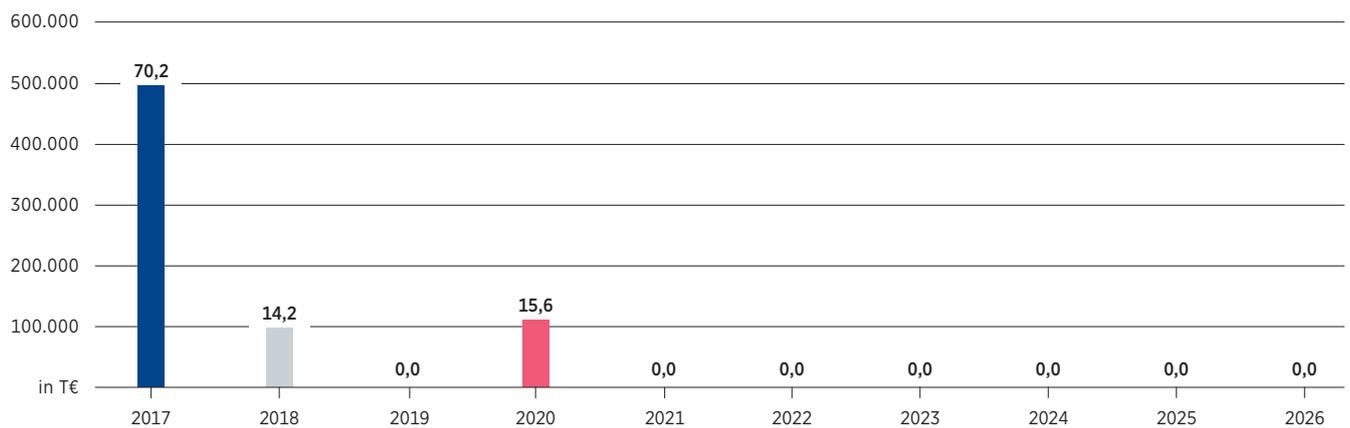
Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	Unter 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 5 Jahre	5 – 10 Jahre	Über 10 Jahre
USA	30,6	-	-	-	-
Großbritannien	9,1	14,2	-	-	-
Niederlande	-	-	9,6	-	-
Tschechien	12,9	-	-	-	-
Australien	9,0	-	-	-	-
Italien	8,6	-	-	-	-
Polen	-	-	4,6	-	-
Deutschland	-	-	1,4	-	-
Gesamt	70,2	14,2	15,6	0,0	0,0

Ende der Zinsfestschreibung

in % des Kreditvolumens



Stand: 31. März 2017

Risikobericht

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH verfügt über ein ganzheitliches und unternehmensweites Risikomanagementsystem, welches sowohl den Anforderungen der KAMaRisk als auch des § 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 wesent-

licher Änderungen der Risikosituation durch Ad-hoc-Meldungen ergänzt.

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

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

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

Adressenausfallrisiko

Für die Anteilseigner des Publikums-AIF können Ausfälle von Vertragspartnern (Mieterausfall, Kontraktpartner bei Geldmarktgeschäften, Projektentwickler) teilweise erhebliche Abschläge bzgl. der Anteilpreise bedeuten. Wechselwirkungen mit Reputations- und Geschäftsrisiko sind unter gewissen Umständen vorhanden. Aufgrund der unterschiedlichen Implikationen für das Immobilien-Sondervermögen wird zwischen dem Management des Mieterausfallrisikos und dem Management des Kontrahentenausfallrisikos bei Geldmarkt- und Devisengeschäften sowie Projektentwicklungspartnern unterschieden.

Mieterausfallrisiko

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

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

Ausfallrisiko von Kontrahenten bei Geldmarkt- und Devisengeschäften

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

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

Für Devisentermingeschäfte ist der Expected Loss Teil des Limitsystems.

Emittentenrisiko

Ausfälle von Vertragspartnern im Rahmen der Anlage von liquiden Mitteln in Form von Wertpapieren können zu erheblichen Reduzierungen der Anteilpreise des AIF führen.

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

Ausfallrisiko von Projektentwicklungspartnern

Ausfälle von Vertragspartnern im Rahmen von Projektentwicklungen (Generalübernehmer) können zu Reduzierungen der Anteilpreise des AIF führen.

Das Risiko wird zunächst durch die gezielte Streuung von Projektentwicklungen auf mehrere Partner diversifiziert. Zudem erfolgt durch das Risikomanagement die Überprüfung eines jeden Geschäftspartners.

Marktpreisrisiko

Zinsänderungsrisiko

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

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

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

Währungskursänderungsrisiko

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

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

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

Objektwertänderungsrisiko

Originäres Objektwertrisiko

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

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

Operationelles Risiko

Die Commerz Real und die Kapitalverwaltungsgesellschaften sind bezüglich des OpRisk-Managements in den 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 Outsourcingcontrollings quartalsweise durch ein Scoring-Modell qualitativ bewertet. Generell gilt zum OpRisk, dass der AIF durch OpRisk-Fälle zwar betroffen sein kann, in der Regel aber durch die KVG schadlos gestellt wird, wodurch den Anlegern in diesen Fällen keine Nachteile entstehen.

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in folgenden Bereichen:

IT

Gemäß Punkt 4.1.3.d der KAMaRisk zählen die operationellen Risiken im Regelfall zu den wesentlichen Risikoarten. Kapitalverwaltungsgesellschaften sind von IT-Risiken in

besonderem Maße betroffen, da die Folgen eines Ausfalls von IT-Systemen massive Auswirkungen haben, insbesondere da die Preisermittlung, der Vertrieb und die Abwicklung intensiv durch IT unterstützt werden. Dem Risiko eines IT-Ausfalls wird durch redundante Auslegung der Systeme und Datenhaltung, einem Notfallrechenzentrum sowie einem entsprechenden Notfallkonzept Rechnung getragen. Die Sicherheitsmechanismen werden einem jährlichen Notfalltest unterzogen.

Personal

Für die KVG sind insbesondere Schäden von Bedeutung, welche beispielsweise infolge fehlender Qualifikationen und Versagen/ Schlechtleistung, nicht ausreichender Kontrolle oder aufgrund von Überlastung durch Mehrfachaufgaben entstehen können. Schäden aus kriminellen oder nicht autorisierten Handlungen, unzureichenden Vertriebsaktivitäten, Missmanagement sowie aus Personalfuktuation werden ebenfalls unter dieser Position erfasst. In diesem Zusammenhang wird die dargestellte Risikosituation im Rahmen der quartalsweisen Beurteilung analysiert, auf Grundlage welcher erkannte Schwachstellen beseitigt werden.

Organisation/ Prozesse

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

Externe Ereignisse/ Rechtsrisiken

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

Geschäftsrisiko

Marktrisiko/ geschäftliche Rahmenbedingungen

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

Im Rahmen der Entwicklung der Unternehmensstrategie obliegt die Erkennung und Steuerung von Marktrisiken der Geschäftsführung, welche sich dazu des Research bedient. Des Weiteren wird durch die Mitgliedschaft und aktive Mitarbeit in Branchenverbänden angestrebt, frühzeitig über

Entwicklungen informiert zu sein und steuernd eingreifen zu können.

Reputationsrisiko

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

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

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 Reputationschäden der Fondsgesellschaften) oder bei gesetzlichen Neuregelungen, welche Auswirkungen auf die Liquidierbarkeit von Anlagen in offene Immobilienfonds haben.

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

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

Refinanzierungsrisiko

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

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

Anlegerstruktur

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

97,4%

Privatanleger

ihrer Geldanlage weniger langfristig orientiert sind als der typische Privatanleger, von vornherein auf eine Quote von maximal 10 Prozent des Fondsvermögens beschränkt. *hausInvest* hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. 97,4 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder werden von Privatpersonen gehalten. Der überwiegende Teil von diesen hat jeweils

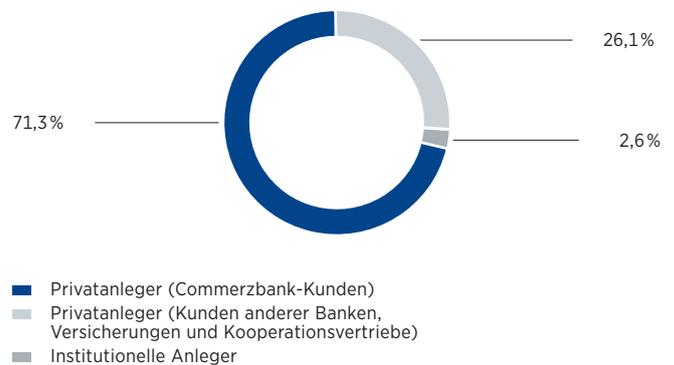


Wie profitieren Anleger von der Digitalisierung des *hausInvest*? Das Digitalwerk im Videoporträt:

[jahresbericht2017.hausinvest.de/
journal/die-substanz-des-neuen](https://jahresbericht2017.hausinvest.de/journal/die-substanz-des-neuen)

Anlagebeträge von maximal 100.000 Euro in den Fonds investiert. Damit ist das Fondsvermögen auch hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut. Das erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten.

Anlegerstruktur des *hausInvest*¹



¹ Bezieht sich auf 100 % des Fondsvermögens per 31. März 2017

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. April 2016 bis 31. März 2017

in €

I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		10.946.775.552,76
1. Ausschüttung für das Vorjahr		- 163.530.572,44
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹	- 158.424.010,42	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²	- 5.106.562,02	
2. Mittelzufluss / -abfluss (netto) ³		1.240.200.633,77
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	1.565.049.656,95	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	- 324.849.023,18	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		- 99.231.994,50
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴		- 3.341.893,99
a) bei Immobilien	- 2.639.285,08	
b) bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	- 702.608,91	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵		339.923.405,66
davon nicht realisierte Gewinne des Geschäftsjahres	104.841.714,47	
davon nicht realisierte Verluste des Geschäftsjahres	- 296.863.938,79	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		12.260.795.131,26

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Fußnoten zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Vermögensübersicht zum 31. März 2017

in €

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
I. Immobilien	7.200.094.969,69	58,72	2.052.791.178,20
1. Bebaute Grundstücke	6.470.839.534,83	52,78	1.826.022.326,33
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	729.255.434,86	5,95	226.768.851,87
3. unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.904.343.940,49	15,53	570.637.518,85
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.779.321.539,79	14,51	570.637.518,85
2. Minderheitsbeteiligungen	125.022.400,70	1,02	0,00
III. Liquiditätsanlagen/ Bankguthaben	2.779.814.615,49	22,67	133.549.029,63
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.310.018.949,91	10,68	582.569.103,07
Summe der Vermögensgegenstände	13.194.272.475,58	107,61	3.339.546.829,75
V. Verbindlichkeiten	566.248.392,41	4,62	274.351.356,68
VI. Rückstellungen	367.228.951,91	3,00	71.266.702,51
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	933.477.344,32	7,61	345.618.059,19
Fondsvermögen	12.260.795.131,26	100,00%	2.993.928.770,56

Stand: 31. März 2017

Umlaufende Anteile (Stück) 293.981.705,577
 Anteilwert (EUR) 41,71

Devisenkurse per 30. März 2017 in Euro

Amerikanischer Dollar (USD)	1 Euro =	1,07340	USD
Britisches Pfund (GBP)	1 Euro =	0,86445	GBP
Kanadischer Dollar (CAD)	1 Euro =	1,43170	CAD
Australischer Dollar (AUD)	1 Euro =	1,40190	AUD
Japanische Yen (JPY)	1 Euro =	119,21720	JPY
Polnische Słoty (PLN)	1 Euro =	4,22800	PLN
Schwedische Kronen (SEK)	1 Euro =	9,55500	SEK
Singapur Dollar (SGD)	1 Euro =	1,49775	SGD
Südkoreanischer Won (KRW)	1 Euro =	1.199,25620	KRW
Tschechische Kronen (CZK)	1 Euro =	27,02000	CZK
Türkische Lira (TRY)	1 Euro =	3,91140	TRY

Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

in €

I. Immobilien	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Geschäftsgrundstücke	6.470.839.534,83	52,78	1.826.022.326,33	4.784.537.326,33
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	729.255.434,86	5,95	226.768.851,87	492.149.934,86
Gesamt	7.200.094.969,69	58,72	2.052.791.178,20	5.276.687.261,19

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 24 bis 71 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	1.779.321.539,79	14,51	570.637.518,85	1.425.563.817,54
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	2.706.288.366,60	22,07	1.237.811.083,03	2.382.010.240,42
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	247.002.641,36	2,01	67.769.374,92	223.572.136,11
Sonstige Forderungen	64.251.754,33	0,52	32.507.050,35	52.213.592,58
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-391.412.086,97	-3,19	-280.312.086,97	-391.412.086,97
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-670.567.180,50	-5,47	-461.030.530,50	-670.567.180,50
Sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	-176.241.955,03	-1,44	-26.107.371,97	-170.252.884,09
2. Minderheitsbeteiligungen	125.022.400,70	1,02	0,00	0,00
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	125.812.500,00	1,03	0,00	0,00
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	508.012,48	0,00	0,00	0,00
Sonstige Forderungen	474.466,82	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	-1.772.578,60	-0,01	0,00	0,00
Gesamt	1.904.343.940,49	15,53	570.637.518,85	1.425.563.817,54

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	24.501.127,88	0,20	24.501.127,88	24.501.127,88
2. Termingeldanlagen	2.199.352.584,56	17,94	2.352.584,56	200.352.584,56
Restlaufzeit bis 3 Monate	543.852.584,56	4,44	2.352.584,56	77.352.584,56
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	343.000.000,00	2,80	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	925.500.000,00	7,55	0,00	23.000.000,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	387.000.000,00	3,16	0,00	100.000.000,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	555.220.185,75	4,53	106.695.317,19	218.043.163,88
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	740.717,30	0,01	0,00	0,00
Gesamt	2.779.814.615,49	22,67	133.549.029,63	442.896.876,32

IV. Sonstige Vermögensgegenstände	insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	112.996.642,17	0,92	47.104.207,59	93.018.388,21
aus Mieten und Umlagen	22.669.970,91	0,18	6.003.839,38	18.082.672,72
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	89.777.409,70	0,73	40.756.497,48	74.386.453,93
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	549.261,56	0,00	343.870,73	549.261,56
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	670.567.180,50	5,47	461.030.530,50	670.567.180,50
3. Zinsansprüche	552.986,61	0,00	1.624,86	178.557,47
aus Tagesgeldanlagen	120,83	0,00	120,83	120,83
aus Termingeldanlagen	437.723,74	0,00	1.504,04	63.294,60
aus Gesellschafterdarlehen	115.142,04	0,00	0,00	115.142,04

Stand: 31. März 2017

IV. Sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
4. Anschaffungsnebenkosten	78.620.583,22	0,64	22.567.432,01	31.908.554,59
bei Immobilien	67.974.084,15	0,55	16.007.485,90	23.264.037,11
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	10.646.499,07	0,09	6.559.946,11	8.644.517,48
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	24.774.562,00	0,20	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	14.461.567,00	0,12	8.527.623,03	14.461.567,00
aus Umsatzsteuer	12.143.968,87	0,10	8.527.623,02	12.143.968,87
aus sonstigen laufenden Steuern	2.317.598,13	0,02	0,01	2.317.598,13
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	10.604.392,55	0,09	0,00	0,00
8. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	750.000,00	0,01	0,00	0,00
9. Andere sonstige Vermögensgegenstände	396.691.035,86	3,24	43.337.685,08	193.556.162,58
Forderungen aus Kauf / Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	176.551.800,00	1,44	0,00	1.551.800,00
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	99.863.541,34	0,81	0,00	99.863.541,34
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	37.780.249,50	0,31	30.173.837,39	37.505.635,45
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	31.740.056,69	0,26	3.083.313,83	21.434.206,51
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	9.969.699,31	0,08	0,00	9.969.699,31
Forderungen Kostenanteile Mieter	8.953.418,31	0,07	153.695,41	153.695,41
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	8.660.275,33	0,07	0,00	8.660.275,33
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	6.942.953,23	0,06	6.942.953,23	6.942.953,23
Forderungen aus Mittelzuflüssen	4.375.685,01	0,04	0,00	0,00
Forderungen aus geleisteten Anzahlungen	3.000.000,00	0,02	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.187.147,83	0,02	364.691,26	1.329.211,54
Ergebnisbeteiligung Westfield	1.294.792,85	0,01	1.294.792,85	1.294.792,85
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	272.836,39	0,00	272.836,39	272.836,39
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	63.063,40	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	5.035.516,66	0,04	1.051.564,72	4.577.515,22
Gesamt	1.310.018.949,91	10,68	582.569.103,07	1.003.690.410,35

V. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. aus Krediten	315.924.043,54	2,58	164.804.210,77	305.924.043,54
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	151.119.832,77	1,23	0,00	141.119.832,77
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	21.016.294,62	0,17	3.872.745,21	5.519.323,71
Erwerb und Bauvorhaben	20.385.834,82	0,17	3.817.557,76	5.101.433,38
Sicherheitseinbehalte	630.459,80	0,01	55.187,45	417.890,33
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	188.674.857,31	1,54	104.384.584,89	170.107.495,86
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	69.962.857,34	0,57	49.603.660,10	68.277.928,10
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	92.713.075,06	0,76	40.331.077,90	77.512.965,83
Kautionen	25.232.684,19	0,21	14.449.846,89	24.287.223,02
Lieferungen und Leistungen	766.240,72	0,01	0,00	29.378,91
4. aus schwebenden Geschäften	9.917.416,55	0,08	0,00	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	986.682,25	0,01	881.105,07	986.682,25
aus Umsatzsteuer	986.682,25	0,01	881.105,07	986.682,25
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	8.111.719,51	0,07	0,00	0,00
7. gegenüber der CRI mbH	11.149.084,35	0,09	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	9.866.919,76	0,08	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	1.282.164,59	0,01	0,00	0,00

Stand: 31. März 2017

Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

V. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
8. Andere Verbindlichkeiten	10.468.294,28	0,09	408.710,74	7.917.899,05
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	2.323.325,00	0,02	0,00	2.323.325,00
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	740.717,30	0,01	0,00	0,00
aus Mittelrückflüssen	681.717,97	0,01	0,00	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	535.846,29	0,00	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	236.847,41	0,00	30.914,44	236.847,41
aus Verwahrstellengebühr	218.877,60	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Verbindlichkeiten	5.730.962,71	0,05	377.796,30	5.357.726,64
Gesamt	566.248.392,41	4,62	274.351.356,68	490.455.444,41

VI. Rückstellungen	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. für Herstellungskosten	9.118.804,22	0,07	1.821.427,85	4.495.510,49
2. für Instandhaltungskosten	18.003.188,36	0,15	4.796.150,74	14.555.805,32
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	40.450.836,72	0,33	28.896.430,43	37.123.034,56
4. für Steuern	252.849.435,91	2,06	14.522.789,32	250.457.009,59
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	100.382.630,12	0,82	0,00	100.382.630,12
Laufende Steuern	98.928.843,40	0,81	14.522.789,32	96.536.417,08
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	53.537.962,39	0,44	0,00	53.537.962,39
5. für Sonstiges	46.806.686,70	0,38	21.229.904,17	34.601.630,73
Vermarktungskosten	14.076.124,60	0,11	11.431.193,62	14.070.160,29
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	7.642.093,72	0,06	1.831.766,29	7.452.121,62
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien / Immobilien-Gesellschaften	3.449.539,25	0,03	634.954,39	1.235.363,35
Abstandszahlungen an Mieter	2.442.266,45	0,02	60.868,46	1.953.605,02
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	660.000,00	0,01	0,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	534.910,17	0,00	0,00	534.910,17
Andere sonstige Rückstellungen	18.001.752,50	0,15	7.271.121,41	9.355.470,27
Gesamt	367.228.951,91	3,00	71.266.702,51	341.232.990,69

Stand: 31. März 2017

Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2016/2017 um 1.314,02 Millionen Euro beziehungsweise 12,00 Prozent auf 12.260,80 Millionen Euro. Per Saldo wurden 29.941.688,206 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 1.240,20 Millionen Euro zu. Am 13. Juni 2016 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016 in Höhe von 163,53 Millionen Euro beziehungsweise 0,60 Euro pro Anteil.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Angaben zu den Käufen und Verkäufen befinden sich auf den Seiten 16-19.

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2017 68 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Käufe und Verkäufe sowie weiteren Liegenschaftstransaktionen, der Neubewertungen 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 2016 um insgesamt 6,42 Millionen Euro beziehungsweise 0,09 Prozent auf 7.200,09 Millionen Euro gesunken.

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 24 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 2017 über 34 als Mehrheitsbeteiligungen und eine als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaft(en), die insgesamt 26 Liegenschaften halten. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 73-77 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 24-71 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen

Die Mindestliquidität gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 KAGB beträgt 22,59 Prozent des Fondsvermögens. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 1.181,26 Millionen Euro für Mittel zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben beziehungsweise Umstrukturierungen berücksichtigt. Daneben sind 179,03 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate sowie zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung 122,08 Millionen Euro reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel von

insgesamt 176,39 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt 9,06 Prozent des Fondsvermögens.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Zu Nr. 2 Forderungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften betreffen Gesellschafterdarlehen.

Zu Nr. 9 Andere sonstige Vermögensgegenstände

Den Immobilien-Gesellschaften in Luxemburg wurde vom Sondervermögen Genussrechtskapital in Höhe von 99,86 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Aufgrund der eigenkapitalnahen Ausgestaltung dieser Genussrechte werden diese als sonstiger Vermögensgegenstand ausgewiesen; die Bewertung erfolgt zum Nominalwert. Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 30. März 2017.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 6,94 Millionen Euro betreffen die Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten an unseren Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London.

V. Verbindlichkeiten

Zu Nr. 1 Verbindlichkeiten aus Krediten

Die Darlehen sind entweder grundpfandrechtlich oder durch Avale, durch Verpflichtungserklärungen zur Grundschuldeintragung bzw. durch die Abtretung von Aufwandsersatzansprüchen gesichert.

Zu Nr. 8 Andere Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 30. März 2017.

Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne im Ausland

Im Falle der Veräußerung von Auslandsimmobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax - CGT). Per 31. März 2017 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Auslandsimmobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2016 bis 31. März 2017

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	366.596.893,17	126.235.315,09
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	11.905.584,86	1.473.282,45
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	5.059.636,09	3.489.015,26
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	2.779.540,67	142.795,16
5. Sonstige Erträge	67.305.030,57	26.370.783,34
Summe der Erträge	453.646.685,36	157.711.191,30
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	134.533.323,47	46.009.895,13
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	903.496,23	903.496,23
3. Ausländische Steuern	33.483.692,75	20.000.940,48
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	16.241.020,62	11.040.332,89
5. Verwaltungsvergütung	116.589.926,93	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	2.497.356,24	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.034.619,44	0,00
8. Kosten der externen Bewerter	1.954.316,18	291.066,87
Summe der Aufwendungen	307.237.751,86	78.245.731,60
III. Ordentlicher Nettoertrag	146.408.933,50	79.465.459,70
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	418.394.838,63	3.032.782,60
2. Realisierte Verluste	-132.090.136,64	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	286.304.701,99	3.032.782,60
V. Ertragsausgleich¹	99.231.994,50	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	531.945.629,99	82.498.242,30
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres		
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	104.841.714,47	83.480.607,58
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-296.863.938,79	-280.139.155,48
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	-192.022.224,33	-196.658.547,91
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	339.923.405,66	-114.160.305,60

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 2016 bis 31. März 2017

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien		
1.1. Mieterträge	440.755.641,90	127.387.839,52
1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	- 91.952.906,67	- 16.464.879,74
1.3. Sonstige Mieterträge	17.794.157,94	15.312.355,31
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	14.857.451,15	14.857.451,15
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	1.573.039,75	- 419.263,88
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	443.116,22	279.877,98
Erträge aus Kostenbeteiligungen	- 7.861,73	0,00
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	928.412,55	594.290,06
Gesamt	366.596.893,17	126.235.315,09
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	4.236.349,92	0,00
2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	7.669.234,94	1.473.282,45
Gesamt	11.905.584,86	1.473.282,45
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	5.059.636,09	3.489.015,26
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)		
4.1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	240.601,12	41.933,23
Zinsen aus Termingeldanlagen	607.010,11	3.622,50
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	38.310,78	38.310,78
Sonstige Zinserträge	- 404.719,77	- 0,05
4.2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland	2.538.939,55	100.861,93
Zinsen aus Termingeldanlagen	646.235,89	13.866,87
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	0,00	0,00
Sonstige Zinserträge	1.892.703,66	86.995,06
Gesamt	2.779.540,67	142.795,16
5. Sonstige Erträge		
5.1. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	20.932.132,58	13.719.180,46
5.2. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	20.787.929,28	9.671.909,62
5.3. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	9.030.886,11	29.459,64
5.4. Erträge aus Eigenkapitalüberlassung an Immobiliengesellschaften	6.699.621,68	0,00
5.5. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	2.219.871,55	739.309,18
5.6. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG bzw. ausl. Pendant	442.199,68	0,00
5.7. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	306.971,98	32.738,66
5.8. Andere sonstige Erträge	6.885.417,71	2.178.185,78
Gesamt	67.305.030,57	26.370.783,34
Summe der Erträge	453.646.685,36	157.711.191,30

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2016 bis 31. März 2017

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1. Betriebskosten	33.316.168,60	14.448.646,75
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	30.581.870,93	12.721.880,33
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	- 626.812,71	- 56.110,99
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	3.361.110,38	1.782.877,41
1.2. Instandhaltungskosten	43.671.831,57	10.420.858,05
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	10.505.243,15	5.758.055,10
Aufwendungen für die Fremdverwaltung	7.431.905,11	5.756.092,64
Aufwendungen für die eigene Verwaltung	3.060.000,00	0,00
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	13.338,04	1.962,46
1.4. Sonstige Kosten	47.040.080,15	15.382.335,23
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	27.620.339,78	9.789.447,17
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	4.974.933,70	179.142,02
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	4.786.337,22	3.413.216,69
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	1.911.307,96	868.591,65
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter / Steuerberater	1.877.250,96	525.961,79
Aufwendungen für angemietete Parkplätze	894.843,18	0,00
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	687.370,34	34.393,85
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (15a UStG / ausl. Pendant)	545.343,85	0,00
Aufwendungen für Versicherungsschäden	364.196,33	31.709,61
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	232.715,65	32.736,00
Andere sonstige Kosten	3.145.441,18	507.136,45
Gesamt	134.533.323,47	46.009.895,13
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	903.496,23	903.496,23
3. Ausländische Steuern	33.483.692,75	20.000.940,48
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		
4.1. Darlehenszinsen	15.227.639,78	10.514.629,34
4.2. Sonstige Darlehenskosten	641.256,78	514.895,65
4.3. Sonstige Zinsaufwendungen	372.124,06	10.807,90
Gesamt	16.241.020,62	11.040.332,89
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens		
5.1. Verwaltungsvergütung	116.589.926,93	0,00
5.2. Verwahrstellenvergütung	2.497.356,24	0,00
5.3. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.034.619,44	0,00
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und Anlegerschreiben	425.424,05	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	609.195,39	0,00
5.4. Kosten der externen Bewerter	1.954.316,18	291.066,87
Gesamt	122.076.218,79	291.066,87
Summe der Aufwendungen	307.237.751,86	78.245.731,60
III. Ordentlicher Nettoertrag	146.408.933,50	79.465.459,70

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2016 bis 31. März 2017

in €

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	418.394.838,63	3.032.782,60
1.1. aus Immobilien	112.738.459,63	2.376.200,15
1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	10.673.878,60	0,00
1.3. aus Devisentermingeschäften	294.325.917,94	0,00
1.4. Sonstiges	656.582,46	656.582,46
2. Realisierte Verluste	- 132.090.136,64	0,00
2.1. aus Immobilien	- 70.846.637,97	0,00
2.2. aus Devisentermingeschäften	- 61.243.498,67	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	286.304.701,99	3.032.782,60
V. Ertragsausgleich¹		
Einkauf in die Erträge und Aufwendungen des laufenden Geschäftsjahres	30.453.969,68	
Einkauf in den Gewinnvortrag	68.778.024,82	
Summe Ertragsausgleich	99.231.994,50	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	531.945.629,99	82.498.242,30
VII. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres		
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	104.841.714,47	83.480.607,58
bei Immobilien	73.531.878,69	39.614.658,21
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	80.309.320,64	18.499.960,89
bei Devisentermingeschäften	- 74.365.473,34	0,00
Sonstiges	- 441.226,96	- 441.226,96
Währungskursveränderungen	25.807.215,44	25.807.215,44
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	- 296.863.938,79	- 280.139.155,48
bei Immobilien	- 67.012.628,30	- 69.416.076,18
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	- 15.021.080,49	- 4.418.731,67
bei Devisentermingeschäften	- 5.154.150,30	0,00
Sonstiges	- 3.371.732,07	0,00
Währungskursveränderungen	- 206.304.347,64	- 206.304.347,64
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	- 192.022.224,33	- 196.658.547,91
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	339.923.405,66	- 114.160.305,60

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

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Aufwendungen

5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung

Die Fondsverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 116,59 Millionen Euro beziehungsweise 1,00 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wurde.

Daneben wurden dem Fonds transaktionsabhängige Gebühren in Höhe von 24,36 Millionen Euro oder 0,21 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens für die Veräußerung von Immobilien (9,55 Millionen Euro) und für den Erwerb sowie die Baubetreuung von Immobilien (14,81 Millionen Euro) von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Rechnung gestellt.

5.2. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstellenvergütung von 2,50 Millionen Euro errechnet sich aus der Summe der monatlichen Vergütungen des Geschäftsjahrs, die sich aus $1/12$ von 0,018 Prozent p. a. (zuzüglich nicht abzugsfähiger Vorsteuer) des Wertes des jeweiligen Monatsendwerts des Sondervermögens ergeben.

Veräußerungsgeschäfte

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

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Ertragsausgleich/ Aufwandsausgleich

Bei dem Ertragsausgleich handelt es sich um die seit Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Der in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ausgewiesene Ertragsausgleich bezieht sich auf den ordentlichen Nettoertrag, die realisierten Gewinne/Verluste sowie den Gewinnvortrag aus dem Vorjahr. Im Ergebnis führt der Ertrags-

ausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste des Geschäftsjahrs

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

Die Netto-Veränderung der nicht realisierten Verluste ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderung der Verkehrswerte im Geschäftsjahr. Die Erläuterungen zu den Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne gelten entsprechend. Des Weiteren werden unter der Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste auch die Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht geschlossen sind, ausgewiesen. Ebenfalls in dieser Position ist die Ausbuchung der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie im Berichtsjahr ausgelaufenen Devisentermingeschäften enthalten; hier gelten die

Ausführungen zu den Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne entsprechend. Unter den sonstigen Netto-Veränderungen der nicht realisierten Verluste ist die Ausbuchung der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus den zu den veräußerten Immobilien zugehörigen Währungseffekten aus Darlehen enthalten. Des Weiteren sind in dieser Position auch die nicht realisierten Verluste aus Bewirtschaftungsgesellschaften enthalten.

Bei den in den Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste enthaltenen Währungskursveränderungen ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen – zum Kurs

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

Erläuterungen zum Ergebnis aus Währung

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

Erläuterung Ergebnis aus Währung unter Berücksichtigung Ergebnis aus Devisentermingeschäften (DTG)		
Realisierte Gewinne aus DTG	294.325.917,94	
Realisierte Verluste aus DTG	- 61.243.498,67	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG		233.082.419,27
Ausbuchung nicht realisierter Gewinne der Vorjahre aus DTG	- 84.969.865,89	
Ausbuchung nicht realisierter Verluste der Vorjahre aus DTG	2.957.569,21	
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)		- 82.012.296,68
Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG		151.070.122,59
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne für offene DTG zum Stichtag	10.604.392,55	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste für offene DTG zum Stichtag	- 8.111.719,51	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG		2.492.673,04
Ergebnis aus Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		153.562.795,63
Währungskursveränderungen laut Ertrags- und Aufwandsrechnung		- 180.497.132,20
Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen/ Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre		- 3.042.199,46
Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		- 29.976.536,03

Ausschüttung

Erneut solide Ausschüttung

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



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

[jahresbericht2017.hausinvest.de/
journal/120-sekunden](http://jahresbericht2017.hausinvest.de/journal/120-sekunden)

Die Gesamtausschüttung an die Anleger beläuft sich auf 176,39 Millionen Euro.

Die Ausschüttung erfolgt am 19. Juni 2017. Die Wiederanlage des Ausschüttungsbetrages zum geltenden Rücknahmepreis in neue *hausInvest*-Anteile erfolgt automatisch und ist kostenfrei, sofern diese in einem bei der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH geführten Bausteinkonto verwaltet werden.

Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gem. § 7 InvStG über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichtete. Für die Ermittlung der investmentsteuerlichen Besteuerungsgrundlagen liegt eine Bescheinigung nach § 5 InvStG vor (vgl. Seite 140).

Verwendungsrechnung

1. April 2016 – 31. März 2017

in €

	insgesamt in €	€ je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar	1.203.633.074,48	4,094
1. Vortrag aus dem Vorjahr	605.378.166,49	2,059
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	531.945.629,99	1,809
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	66.309.278,00	0,226
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	- 1.027.244.051,13	- 3,494
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	- 2.939.817,06	- 0,010
2. Der Wiederanlage zugeführt	- 467.542.057,05	- 1,590
3. Vortrag auf neue Rechnung	- 556.762.177,02	- 1,894
III. Gesamtausschüttung	176.389.023,35	0,600

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

Zuführung aus dem Sondervermögen

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

Einbehalte

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

Wiederanlage

Im Interesse der Substanzerhaltung werden die Veräußerungsgewinne aus Devisentermingeschäften, Teile der Veräußerungsgewinne aus Immobilien sowie realisierte Währungskursgewinne aus Immobilienverkäufen der Wiederanlage gemäß § 13 Abs. 5 BVB zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

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

Ausschüttung

Ausschüttungstermin ist der 19. Juni 2017.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert/Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 293.981.705,577 Anteile bei einem Wert je Anteil von 41,71 Euro.

Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 108–111 dargestellt.

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure beträgt zum Stichtag 2.925.817.092,26 Euro.

Vertragspartner der Derivategeschäfte hinsichtlich Stichtag 31. März 2017 bestehender Währungsicherungsgeschäfte:

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

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

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

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

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens werden auf der Seite 92 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen zur Vermögensaufstellung werden auf der Seite 97 dargestellt.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Sonstige Erträge und Sonstige Aufwendungen/Kosten

Sonstige Erträge

Wesentliche sonstige Erträge sind in der Ertrags- und Aufwandsrechnung unter der Position Erträge/4. Sonstige Erträge ausgewiesen.

Sonstige Kosten/Sonstige Aufwendungen

Wesentliche sonstige Kosten/sonstige Aufwendungen sind in der Ertrags- und Aufwandsrechnung unter der Position Aufwendungen/1.4. Sonstige Kosten ausgewiesen.

Weitere Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung werden auf den Seiten 102–103 dargestellt.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (oder TER – Total Expense Ratio) drückt die vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten sowie Zahlungen für die Fondsverwaltungsvergütung, die Verwahrstellenvergütung, die Prüfungs-, Veröffentlichungs- und die Sachverständigenkosten (ohne Transaktionen) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Die Gesamtkostenquote beträgt 1,05 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens.

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) fiel an in Höhe von 0,21 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (vgl. Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung unter Aufwendungen Punkt 5.1).

Transaktionskosten fielen im Geschäftsjahr für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betragen 99,03 Millionen Euro und damit 0,85 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer

eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

Die Transaktionskosten betreffen die Anschaffungsnebenkosten sowie die Veräußerungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen beziehungsweise veräußerten Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften.

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 gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zur Mitarbeitervergütung 2016

Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH gezahlten Mitarbeitervergütung (exkl. Geschäftsleitung ¹)	in €	4.308.971
davon feste Vergütung	in €	3.741.960
davon variable Vergütung	in €	567.011
Zahl der Mitarbeiter der KVG (Stand Dez. 2016)		68
Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH gezahlten Vergütung an Risk Taker	in €	363.290
davon Geschäftsleiter ¹	in €	k.A.
davon andere Risk Taker	in €	363.290

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

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Der Verkaufsprospekt inklusive der „Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen“ wurde zum 31. Januar 2017 neu gefasst: Es handelt sich hierbei um eine geänderte Fassung, die insbesondere den am 18. März 2016 in Kraft getretenen Änderungen des KAGB durch das OGAW-V-Umsetzungsgesetz und den dadurch bedingten Änderungen der „Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen“ sowie Wechseln in der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat der Gesellschaft Rechnung trägt.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Angaben zum Risikoprofil

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

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

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

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

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

Angaben zum Leverage-Umfang

Das festgelegte Höchstmaß des Leverage wurde im Berichtszeitraum jederzeit eingehalten.

Leverage nach Brutto-Methode:
1,28 (Höchstmaß 2,00)

Leverage nach Commitment-Methode:
1,08 (Höchstmaß 1,65)

Zusätzliche Informationen

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

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

Angaben zur Immobilienteilfreistellung gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG 2018

Ab 1.1.2018 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft ist verpflichtet, die Quote gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG in diesem Dokument auszuweisen, um eine Änderung der Anlagebedingungen zu erwirken, damit ggf. die 80-prozentige Immobilienteilfreistellung gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG zugunsten der Anleger ab 1.1.2018 gewährt werden kann.

Die Berechnungsmethode für die Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG 2018 von Immobilienfonds wurde vom Bundesministerium der Finanzen mit Schreiben vom 14. Juni 2017 wie folgt konkretisiert:

Für die direkt gehaltenen ausländischen Immobilien werden folgende Positionen zum Ansatz gebracht: die Verkehrswerte der Immobilien, die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, die aktivierten und noch nicht abbeschriebenen Anschaffungsnebenkosten gem. § 248 Abs. 3 KAGB, die Forderungen aus schwebenden Grundstücksveräußerungsgeschäften, die Steuererstattungsansprüche im Zusammenhang mit der Immobilie sowie die sonstigen immobilienbezogenen Vermögensgegenstände.

Für indirekt gehaltene ausländische Immobilien werden folgende Positionen zum Ansatz gebracht: die Verkehrswerte der Immobilien, die aktivierten und noch nicht abbeschriebenen Anschaffungsnebenkosten für die Immobilien-Gesellschaft gem. § 248 Abs. 3 KAGB sowie die indirekt gehaltenen Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Abs. 3 KAGB. Sofern *hausInvest* weniger als 100 Prozent der Anteile an einer Immobilien-Gesellschaft hält, werden nur die auf die Beteiligungsquote entfallenden Werte angesetzt.

Die Summe dieser Werte wird in Bezug gesetzt zum Aktivvermögen des Fonds. Bei der Ermittlung des Aktivvermögens wird der Wert der Immobilien-Gesellschaften durch das Aktivvermögen der Immobilien-Gesellschaften ersetzt. Für den *hausInvest* ergibt zum 31. März 2017 eine Quote von 54,51 Prozent.

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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

3. Regelbewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben.

Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. Rückstellungen

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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



Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)



Johannes Anschott



Dirk Schuster

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.



Roland Holschuh MRICS



Sandra Scholz

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens *hausInvest* für das Geschäftsjahr vom 1. April 2016 bis 31. März 2017 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2016 bis 31. März 2017 den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 14. Juni 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Eva Handrick
Wirtschaftsprüfer

ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften¹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig² sind. Dem ausländischen Anleger³ empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteils-erwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Darstellung der Rechtslage bis zum 31. Dezember 2017

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Gegebenenfalls kann es jedoch zu einer definitiven Belastung von einer Kapitalertragsteuer i.H.v. 15 Prozent auf deutsche Dividenden und deutsche eigenkapitalähnliche Genussscheine kommen, wenn bestimmte Vorgaben des Einkommensteuergesetzes nicht eingehalten werden können. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) beziehungsweise 1.602 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

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

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

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

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

Besteuerung auf Fondsebene

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

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

² Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

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

Einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Behandlung der Ausschüttung

in €

	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG
Ausschüttung je Anteil	0,6000	0,6000	0,6000
zzgl. gezahlter deutscher Kapitalertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag sowie gezahlter (abzgl. erstatteter) ausländischer Quellensteuer	0,2620	0,2620	0,2620
davon			
Steuerfreie ausländische Einkünfte ¹	-0,6815	-0,6815 ²	-0,6815
Veräußerungsgewinne von inländischen Immobilien außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung	0,1805	0,1805	0,1805
Steuerpflichtiger Anteil der Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000
Anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0124	0,0124	0,0124
Anrechenbare fiktive ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000

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

² Hiervon unterliegen 0,5189 EUR je Anteil dem Progressionsvorbehalt, da sie nicht aus Vermietungseinkünften aus EU/EWR-Staaten stammen. Progressionsvorbehalt bedeutet, dass die steuerfreien Einkünfte bei der Ermittlung des individuellen Steuersatzes, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzuwenden ist, zu berücksichtigen sind.

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

in €

Bemessungsgrundlage	0,1805
Kapitalertragsteuer (25%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0451

Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst. Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer (§ 7 InvStG) wird auf Anweisung der Finanzbehörde wie folgt errechnet:

Die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,1805 EUR je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (19. Juni 2017) 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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus

Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe Seiten 114–115).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

Negative steuerliche Erträge

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

lichen Erträge auf der Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust 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 von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Zum 31. Dezember 2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist nach den o. g. Regeln grundsätzlich steuerfrei, wenn die Anteile vor dem 1. Januar 2009 erworben worden sind. Andernfalls ist der Gewinn grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o. g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

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

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

Ausländische Mieterträge

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

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

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

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

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist sind bei Thesaurierung beziehungsweise Ausschüttung steuerlich

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

auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

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

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe Seite 116).

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

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

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

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

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien beziehungsweise körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des

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

Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

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

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei⁷, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 Prozent zu versteuern.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 1. März 2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Sondervermögens.

Zum 31. Dezember 2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o.g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

⁷ 5% des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Zusammenfassende Übersicht für übliche betriebliche Anlegergruppen

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

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Inländische Anleger					
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden		materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ausländische Quellensteuer ist bis zum DBA-Höchstsatz anrechenbar oder bei der Ermittlung der Einkünfte abziehbar	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	materielle Besteuerung: Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme				
	materielle Besteuerung: Steuerfrei				
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 15 %	Kapitalertragsteuer: Keine bzw. Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei	materielle Besteuerung: Steuerabzug wirkt definitiv	materielle Besteuerung: Steuerfrei		
Gewerbliche Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: 25 %		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %	Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
	materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es grundsätzlich nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet				
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: 25 %				Kapitalertragsteuer: Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
	materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaft fällt keine Gewerbesteuer an. Die Einkünfte aus der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsfolgen eintreten als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert				
Ausländische Anleger	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %; ggf. Ermäßigung auf DBA-Höchstsatz möglich durch einen Antrag auf Quellensteuererstattung, der beim Bundeszentralamt für Steuern zu stellen ist; soweit keine Quellensteuererstattung erreicht wird, wirkt der Steuerabzug definitiv	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	Kapitalertragsteuer: 25 %; komplette Erstattung bei EU-Pensionskassen möglich	Kapitalertragsteuer: Keine
	materielle Besteuerung: Der Anleger wird mit den deutschen Dividenden, den deutschen Mieterträgen und Erträgen aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist beschränkt steuerpflichtig. Ggf. kann die Steuerbelastung in Deutschland auf den für Dividenden geltenden DBA-Höchstsatz begrenzt werden und eine Erstattung des Differenzbetrags über einen beim BZSt einzureichenden Antrag erreicht werden. EU-Pensionskassen können hinsichtlich der deutschen Mieterträge und der Erträge aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist erreichen, dass diese Erträge in Deutschland nicht besteuert werden. Ansonsten richtet sich die materielle Besteuerung nach den Regeln des Sitzstaates des Anlegers				

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

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

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

Steuerausländer

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

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

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

Solidaritätszuschlag

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

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

Kirchensteuer

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

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

Ausländische Quellensteuer

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

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

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

Ertragsausgleich

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

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

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

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

Zwischengewinnbesteuerung

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

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

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

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG“)) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG⁸ fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze, nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden.⁹ Alternativ ist auch ein Nachweis der Besteuerungsgrundlagen durch den Anleger möglich. Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben,¹⁰ so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermö-

⁸ § 22 Abs. 2 InvStG

⁹ § 5 Abs. 1 InvStG

¹⁰ § 10 InvStG

gen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 Prozent der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 Prozent des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt (sog. Pauschalbesteuerung).¹¹ Allerdings kann eine Pauschalbesteuerung durch Nachweise der Anleger vermieden werden. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.¹²

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 daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er 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 grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z.B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

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 z. B. 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 Heimat-

steuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt 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 (z. B. 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.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

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

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

¹¹ § 6 InvStG

¹² § 18 bzw. § 19 InvStG

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich seit 1.1.2016 27,5 Prozent. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000,00 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 2017 EUR 0,0212. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

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

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 Prozent-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen *hausInvest* zum 1. Januar eine Quote von 1 Prozent erreicht beziehungs-

weise überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Steuerabteilung, Friedrichstraße 25, 65185 Wiesbaden), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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

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

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

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

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, d.h. 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 der 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 Investorserträge 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) bzw. 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), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. 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 u. a. 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 (sog. Günstigerprüfung).

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Erfüllt der Fonds die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei. Erfüllt der Fonds hingegen die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, sind 80 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. 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 bzw. 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 Kalenderjahres 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 Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Erfüllt der Fonds die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei. Erfüllt der Fonds hingegen die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, sind 80 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. 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 bzw. 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 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 Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle 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.

Erfüllt der Fonds die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei. Erfüllt der Fonds hingegen die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, sind 80 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.

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 bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust 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 Beihilfestaat leistenden ausländischen Staat. 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 Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 Prozent bestanden.

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

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

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

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Erfüllt der Fonds die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer. Erfüllt der Fonds hingegen die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, sind 80 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Erfüllt der Fonds die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer. Erfüllt der Fonds hingegen die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, sind 80 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. 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- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Erfüllt der Fonds die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer. Erfüllt der Fonds hingegen die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, sind 80 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen 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 Kalenderjahres enthalten ist.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
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 Immobilienträge 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 bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung¹³ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

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.

¹³ § 37 Abs. 2 AO

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 kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung¹⁴, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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 daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er 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 grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

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 z. B. 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 (z. B. 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.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz 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 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 EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte blei-

¹⁴ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

ben 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 sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

3 Prozent-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französischen 3 Prozent-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen 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.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar eines Jahres 1 Prozent des Sondervermögens entspricht, können dem jeweiligen Jahresbericht entnommen werden.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 Pro-

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

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

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

Hinweis

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

Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2016 bis 31. März 2017

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktiegewinn ESTG in %	Aktiegewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
01.04.16	41,46	43,53	2,13	2,18	1,03	0,10	0,10	
04.04.16	41,47	43,54	2,13	2,18	1,04	0,10	0,10	
05.04.16	41,47	43,54	2,13	2,18	1,05	0,10	0,10	
06.04.16	41,47	43,54	2,13	2,19	1,05	0,10	0,10	
07.04.16	41,47	43,54	2,13	2,19	1,05	0,10	0,10	
08.04.16	41,47	43,54	2,13	2,19	1,06	0,10	0,10	
11.04.16	41,47	43,54	2,13	2,19	1,06	0,10	0,10	
12.04.16	41,47	43,54	2,13	2,19	1,06	0,10	0,10	
13.04.16	41,47	43,54	2,13	2,19	1,06	0,10	0,10	
14.04.16	41,48	43,55	2,13	2,19	1,08	0,10	0,10	
15.04.16	41,48	43,55	2,13	2,19	1,08	0,10	0,10	
18.04.16	41,48	43,55	2,08	2,14	1,08	0,10	0,10	
19.04.16	41,48	43,55	2,08	2,14	1,09	0,10	0,10	
20.04.16	41,48	43,55	2,08	2,14	1,09	0,11	0,11	
21.04.16	41,50	43,58	2,08	2,14	1,08	0,11	0,11	
22.04.16	41,51	43,59	2,08	2,14	1,10	0,11	0,11	
25.04.16	41,52	43,60	2,08	2,14	1,12	0,11	0,11	
26.04.16	41,53	43,61	2,08	2,14	1,12	0,11	0,11	
27.04.16	41,53	43,61	2,09	2,15	1,12	0,11	0,11	
28.04.16	41,53	43,61	2,09	2,15	1,13	0,11	0,11	
29.04.16	41,54	43,62	2,09	2,15	1,13	0,11	0,11	
02.05.16	41,54	43,62	2,09	2,15	1,14	0,11	0,11	
03.05.16	41,54	43,62	2,09	2,15	1,14	0,11	0,11	
04.05.16	41,54	43,62	2,09	2,15	1,14	0,11	0,11	
06.05.16	41,54	43,62	2,09	2,15	1,15	0,11	0,11	
09.05.16	41,54	43,62	2,09	2,15	1,14	0,11	0,11	
10.05.16	41,54	43,62	2,09	2,15	1,15	0,11	0,11	
11.05.16	41,54	43,62	2,09	2,15	1,14	0,11	0,11	
12.05.16	41,54	43,62	2,09	2,15	1,14	0,11	0,11	
13.05.16	41,55	43,63	2,09	2,15	1,15	0,11	0,11	
17.05.16	41,56	43,64	2,09	2,15	1,16	0,11	0,11	
18.05.16	41,56	43,64	2,09	2,15	1,16	0,11	0,11	
19.05.16	41,56	43,64	2,09	2,15	1,17	0,11	0,11	
20.05.16	41,57	43,65	2,09	2,15	1,17	0,11	0,11	
23.05.16	41,57	43,65	2,09	2,16	1,18	0,11	0,11	
24.05.16	41,57	43,65	2,09	2,16	1,18	0,11	0,11	
25.05.16	41,59	43,67	2,08	2,15	1,17	0,11	0,11	
27.05.16	41,61	43,69	2,08	2,15	1,17	0,11	0,11	
30.05.16	41,62	43,70	2,08	2,15	1,18	0,11	0,11	
31.05.16	41,62	43,70	2,09	2,16	1,18	0,11	0,11	
01.06.16	41,63	43,71	2,09	2,16	1,18	0,12	0,12	
02.06.16	41,62	43,70	2,09	2,16	1,18	0,11	0,11	
03.06.16	41,62	43,70	2,09	2,16	1,18	0,11	0,11	
06.06.16	41,63	43,71	2,09	2,16	1,19	0,12	0,12	
07.06.16	41,63	43,71	2,09	2,16	1,19	0,12	0,12	
08.06.16	41,63	43,71	2,09	2,16	1,20	0,12	0,12	
09.06.16	41,64	43,72	2,09	2,16	1,20	0,12	0,12	
10.06.16	41,64	43,72	2,10	2,17	1,23	0,12	0,12	
13.06.16	41,04	43,09	2,14	2,20	0,92	0,02	0,02	0,60
14.06.16	41,04	43,09	2,14	2,20	0,92	0,02	0,02	

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktiegewinn ESTG in %	Aktiegewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
15.06.16	41,04	43,09	2,13	2,20	0,94	0,02	0,02	
16.06.16	41,06	43,11	2,13	2,20	0,94	0,02	0,02	
17.06.16	41,06	43,11	2,13	2,21	0,94	0,02	0,02	
20.06.16	41,07	43,12	2,13	2,21	0,96	0,02	0,02	
21.06.16	41,07	43,12	2,13	2,22	0,96	0,02	0,02	
22.06.16	41,07	43,12	2,13	2,22	0,97	0,02	0,02	
23.06.16	41,08	43,13	2,13	2,23	0,97	0,02	0,02	
24.06.16	41,09	43,14	2,13	2,23	0,99	0,02	0,02	
27.06.16	41,12	43,18	2,11	2,22	1,09	0,02	0,02	
28.06.16	41,12	43,18	2,11	2,22	1,10	0,02	0,02	
29.06.16	41,13	43,19	2,11	2,23	1,10	0,02	0,02	
30.06.16	41,13	43,19	2,11	2,23	1,11	0,02	0,02	
01.07.16	41,13	43,19	2,11	2,23	1,11	0,02	0,02	
04.07.16	41,13	43,19	2,11	2,24	1,12	0,02	0,02	
05.07.16	41,13	43,19	2,11	2,24	1,12	0,02	0,02	
06.07.16	41,13	43,19	2,11	2,25	1,12	0,02	0,02	
07.07.16	41,13	43,19	2,10	2,24	1,13	0,02	0,02	
08.07.16	41,13	43,19	2,10	2,24	1,13	0,02	0,02	
11.07.16	41,14	43,20	2,10	2,25	1,14	0,02	0,02	
12.07.16	41,14	43,20	2,10	2,25	1,14	0,02	0,02	
13.07.16	41,14	43,20	2,10	2,25	1,14	0,02	0,02	
14.07.16	41,15	43,21	2,10	2,26	1,15	0,02	0,02	
15.07.16	41,15	43,21	2,10	2,27	1,15	0,02	0,02	
18.07.16	41,15	43,21	2,10	2,27	1,14	0,02	0,02	
19.07.16	41,15	43,21	2,10	2,27	1,14	0,02	0,02	
20.07.16	41,15	43,21	2,10	2,28	1,14	0,02	0,02	
21.07.16	41,15	43,21	2,09	2,27	1,15	0,02	0,02	
22.07.16	41,15	43,21	2,08	2,27	1,16	0,02	0,02	
25.07.16	41,15	43,21	2,18	2,37	1,04	0,03	0,03	
26.07.16	41,15	43,21	2,18	2,37	1,04	0,03	0,03	
27.07.16	41,16	43,22	2,18	2,38	1,06	0,03	0,03	
28.07.16	41,16	43,22	2,18	2,38	1,07	0,03	0,03	
29.07.16	41,17	43,23	2,18	2,39	1,08	0,03	0,03	
01.08.16	41,17	43,23	2,18	2,39	1,08	0,03	0,03	
02.08.16	41,17	43,23	2,18	2,39	1,08	0,03	0,03	
03.08.16	41,17	43,23	2,18	2,40	1,09	0,03	0,03	
04.08.16	41,17	43,23	2,18	2,40	1,09	0,03	0,03	
05.08.16	41,17	43,23	2,18	2,40	1,10	0,03	0,03	
08.08.16	41,17	43,23	2,18	2,41	1,10	0,03	0,03	
09.08.16	41,17	43,23	2,18	2,41	1,10	0,03	0,03	
10.08.16	41,19	43,25	2,18	2,42	1,10	0,03	0,03	
11.08.16	41,19	43,25	2,18	2,42	1,11	0,03	0,03	
12.08.16	41,19	43,25	2,18	2,42	1,11	0,03	0,03	
15.08.16	41,20	43,26	2,18	2,43	1,12	0,03	0,03	
16.08.16	41,20	43,26	2,18	2,43	1,11	0,03	0,03	
17.08.16	41,20	43,26	2,18	2,44	1,12	0,03	0,03	
18.08.16	41,20	43,26	2,18	2,45	1,12	0,03	0,03	
19.08.16	41,21	43,27	2,19	2,45	1,12	0,03	0,03	
22.08.16	41,21	43,27	2,19	2,46	1,13	0,03	0,03	
23.08.16	41,21	43,27	2,19	2,46	1,13	0,03	0,03	

Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2016 bis 31. März 2017

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn ESTG in %	Aktien- gewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
24.08.16	41,21	43,27	2,19	2,47	1,13	0,03	0,03	
25.08.16	41,21	43,27	2,19	2,47	1,14	0,04	0,04	
26.08.16	41,21	43,27	2,19	2,47	1,13	0,04	0,04	
29.08.16	41,21	43,27	2,19	2,48	1,15	0,04	0,04	
30.08.16	41,22	43,28	2,20	2,44	1,15	0,04	0,04	
31.08.16	41,22	43,28	2,20	2,45	1,15	0,04	0,04	
01.09.16	41,22	43,28	2,20	2,45	1,15	0,04	0,04	
02.09.16	41,22	43,28	2,20	2,45	1,15	0,04	0,04	
05.09.16	41,23	43,29	2,20	2,46	1,16	0,04	0,04	
06.09.16	41,23	43,29	2,20	2,47	1,16	0,04	0,04	
07.09.16	41,23	43,29	2,20	2,47	1,16	0,04	0,04	
08.09.16	41,23	43,29	2,20	2,48	1,16	0,04	0,04	
09.09.16	41,24	43,30	2,20	2,48	1,17	0,04	0,04	
12.09.16	41,24	43,30	2,19	2,47	1,17	0,04	0,04	
13.09.16	41,24	43,30	2,19	2,48	1,18	0,04	0,04	
14.09.16	41,25	43,31	2,19	2,48	1,18	0,04	0,04	
15.09.16	41,25	43,31	2,19	2,49	1,19	0,04	0,04	
16.09.16	41,25	43,31	2,20	2,49	1,19	0,04	0,04	
19.09.16	41,26	43,32	2,20	2,50	1,21	0,04	0,04	
20.09.16	41,26	43,32	2,20	2,50	1,21	0,04	0,04	
21.09.16	41,26	43,32	2,20	2,51	1,21	0,04	0,04	
22.09.16	41,26	43,32	2,19	2,51	1,21	0,04	0,04	
23.09.16	41,29	43,35	2,19	2,51	1,29	0,04	0,04	
26.09.16	41,30	43,37	2,19	2,52	1,30	0,04	0,04	
27.09.16	41,30	43,37	2,19	2,52	1,30	0,04	0,04	
28.09.16	41,32	43,39	2,19	2,52	1,30	0,04	0,04	
29.09.16	41,32	43,39	2,19	2,53	1,30	0,04	0,04	
30.09.16	41,34	43,41	2,19	2,53	1,32	0,04	0,04	
04.10.16	41,34	43,41	2,19	2,53	1,33	0,04	0,04	
05.10.16	41,34	43,41	2,19	2,54	1,34	0,04	0,04	
06.10.16	41,34	43,41	2,19	2,54	1,34	0,04	0,04	
07.10.16	41,34	43,41	2,19	2,55	1,34	0,04	0,04	
10.10.16	41,34	43,41	2,19	2,55	1,34	0,05	0,05	
11.10.16	41,35	43,42	2,19	2,55	1,35	0,05	0,05	
12.10.16	41,35	43,42	2,19	2,56	1,35	0,05	0,05	
13.10.16	41,35	43,42	2,19	2,56	1,36	0,05	0,05	
14.10.16	41,36	43,43	2,19	2,56	1,36	0,05	0,05	
17.10.16	41,36	43,43	2,21	2,59	1,33	0,05	0,05	
18.10.16	41,37	43,44	2,21	2,59	1,33	0,05	0,05	
19.10.16	41,37	43,44	2,21	2,60	1,34	0,05	0,05	
20.10.16	41,37	43,44	2,20	2,59	1,35	0,05	0,05	
21.10.16	41,37	43,44	2,20	2,59	1,35	0,05	0,05	
24.10.16	41,37	43,44	2,20	2,60	1,35	0,05	0,05	
25.10.16	41,37	43,44	2,20	2,60	1,35	0,05	0,05	
26.10.16	41,38	43,45	2,19	2,60	1,35	0,05	0,05	
27.10.16	41,38	43,45	2,19	2,61	1,35	0,05	0,05	
28.10.16	41,38	43,45	2,21	2,62	1,34	0,05	0,05	
31.10.16	41,39	43,46	2,21	2,63	1,33	0,05	0,05	
01.11.16	41,39	43,46	2,21	2,63	1,33	0,05	0,05	

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktiegewinn ESTG in %	Aktiegewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
02.11.16	41,39	43,46	2,21	2,64	1,33	0,05	0,05	
03.11.16	41,39	43,46	2,21	2,64	1,34	0,05	0,05	
04.11.16	41,39	43,46	2,21	2,65	1,34	0,05	0,05	
07.11.16	41,40	43,47	2,21	2,65	1,35	0,05	0,05	
08.11.16	41,40	43,47	2,21	2,66	1,35	0,05	0,05	
09.11.16	41,40	43,47	2,21	2,66	1,35	0,05	0,05	
10.11.16	41,40	43,47	2,21	2,67	1,36	0,05	0,05	
11.11.16	41,41	43,48	2,21	2,67	1,36	0,05	0,05	
14.11.16	41,43	43,50	2,21	2,68	1,37	0,05	0,05	
15.11.16	41,43	43,50	2,21	2,68	1,37	0,05	0,05	
16.11.16	41,43	43,50	2,21	2,68	1,37	0,05	0,05	
17.11.16	41,44	43,51	2,21	2,69	1,37	0,05	0,05	
18.11.16	41,44	43,51	2,21	2,69	1,37	0,05	0,05	
21.11.16	41,45	43,52	2,21	2,69	1,39	0,05	0,05	
22.11.16	41,46	43,53	2,24	2,72	1,39	0,05	0,05	
23.11.16	41,46	43,53	2,24	2,73	1,39	0,05	0,05	
24.11.16	41,46	43,53	2,24	2,73	1,39	0,05	0,05	
25.11.16	41,46	43,53	2,21	2,71	1,40	0,05	0,05	
28.11.16	41,46	43,53	2,21	2,72	1,40	0,06	0,06	
29.11.16	41,46	43,53	2,22	2,72	1,41	0,06	0,06	
30.11.16	41,46	43,53	2,21	2,73	1,39	0,06	0,06	
01.12.16	41,46	43,53	2,21	2,73	1,40	0,06	0,06	
02.12.16	41,46	43,53	2,21	2,73	1,40	0,06	0,06	
05.12.16	41,46	43,53	2,21	2,74	1,40	0,06	0,06	
06.12.16	41,47	43,54	2,21	2,74	1,41	0,06	0,06	
07.12.16	41,47	43,54	2,21	2,74	1,41	0,06	0,06	
08.12.16	41,47	43,54	2,21	2,75	1,41	0,06	0,06	
09.12.16	41,47	43,54	2,21	2,75	1,42	0,06	0,06	
12.12.16	41,47	43,54	2,34	2,88	1,26	0,06	0,06	
13.12.16	41,47	43,54	2,34	2,89	1,26	0,06	0,06	
14.12.16	41,47	43,54	2,33	2,88	1,26	0,06	0,06	
15.12.16	41,47	43,54	2,33	2,89	1,29	0,06	0,06	
16.12.16	41,48	43,55	2,33	2,89	1,30	0,06	0,06	
19.12.16	41,48	43,55	2,33	2,90	1,31	0,06	0,06	
20.12.16	41,49	43,56	2,33	2,90	1,34	0,06	0,06	
21.12.16	41,49	43,56	2,33	2,91	1,34	0,06	0,06	
22.12.16	41,49	43,56	2,33	2,91	1,35	0,06	0,06	
23.12.16	41,49	43,56	2,33	2,91	1,35	0,06	0,06	
27.12.16	41,49	43,56	2,33	2,92	1,34	0,06	0,06	
28.12.16	41,49	43,56	2,33	2,92	1,34	0,06	0,06	
29.12.16	41,49	43,56	2,32	2,91	1,36	0,06	0,06	
30.12.16	41,49	43,56	2,32	2,92	1,37	0,06	0,06	
02.01.17	41,49	43,56	2,32	2,92	1,37	0,06	0,06	
03.01.17	41,49	43,56	2,32	2,93	1,37	0,06	0,06	
04.01.17	41,50	43,58	2,32	2,93	1,37	0,06	0,06	
05.01.17	41,50	43,58	2,32	2,93	1,38	0,06	0,06	
06.01.17	41,50	43,58	2,32	2,94	1,38	0,06	0,06	
09.01.17	41,50	43,58	2,32	2,94	1,38	0,06	0,06	
10.01.17	41,50	43,58	2,32	2,95	1,38	0,06	0,06	

Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2016 bis 31. März 2017

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktiegewinn ESTG in %	Aktiegewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
11.01.17	41,50	43,58	2,32	2,95	1,38	0,06	0,06	
12.01.17	41,50	43,58	2,32	2,96	1,39	0,06	0,06	
13.01.17	41,50	43,58	2,33	2,96	1,39	0,06	0,06	
16.01.17	41,50	43,58	2,32	2,96	1,38	0,06	0,06	
17.01.17	41,50	43,58	2,32	2,97	1,39	0,06	0,06	
18.01.17	41,50	43,58	2,32	2,97	1,39	0,06	0,06	
19.01.17	41,50	43,58	2,32	2,98	1,38	0,06	0,06	
20.01.17	41,50	43,58	2,32	2,98	1,38	0,06	0,06	
23.01.17	41,48	43,55	2,33	2,99	1,33	0,06	0,06	
24.01.17	41,48	43,55	2,33	2,99	1,33	0,06	0,06	
25.01.17	41,48	43,55	2,33	3,00	1,32	0,06	0,06	
26.01.17	41,47	43,54	2,31	2,99	1,31	0,07	0,07	
27.01.17	41,47	43,54	2,31	2,99	1,31	0,07	0,07	
30.01.17	41,46	43,53	2,33	3,01	1,23	0,07	0,07	
31.01.17	41,46	43,53	2,33	3,01	1,23	0,07	0,07	
01.02.17	41,46	43,53	2,33	3,02	1,23	0,07	0,07	
02.02.17	41,46	43,53	2,33	3,02	1,20	0,07	0,07	
03.02.17	41,46	43,53	2,33	3,02	1,20	0,07	0,07	
06.02.17	41,47	43,54	2,33	3,03	1,21	0,07	0,07	
07.02.17	41,47	43,54	2,33	3,03	1,21	0,07	0,07	
08.02.17	41,47	43,54	2,34	3,04	1,21	0,07	0,07	
09.02.17	41,47	43,54	2,34	3,05	1,21	0,07	0,07	
10.02.17	41,51	43,59	2,33	3,05	1,21	0,07	0,07	
13.02.17	41,52	43,60	2,34	3,05	1,21	0,07	0,07	
14.02.17	41,53	43,61	2,34	3,06	1,21	0,07	0,07	
15.02.17	41,54	43,62	2,34	3,06	1,21	0,07	0,07	
16.02.17	41,54	43,62	2,34	3,06	1,21	0,07	0,07	
17.02.17	41,54	43,62	2,34	3,07	1,21	0,07	0,07	
20.02.17	41,57	43,65	2,34	3,07	1,22	0,07	0,07	
21.02.17	41,57	43,65	2,34	3,08	1,22	0,07	0,07	
22.02.17	41,57	43,65	2,34	3,08	1,22	0,07	0,07	
23.02.17	41,57	43,65	2,34	3,08	1,22	0,07	0,07	
24.02.17	41,57	43,65	2,34	3,09	1,22	0,07	0,07	
27.02.17	41,65	43,73	2,34	3,09	1,23	0,07	0,07	
28.02.17	41,65	43,73	2,34	3,10	1,23	0,07	0,07	
01.03.17	41,65	43,73	2,34	3,10	1,23	0,07	0,07	
02.03.17	41,65	43,73	2,34	3,10	1,23	0,07	0,07	
03.03.17	41,65	43,73	2,34	3,11	1,23	0,07	0,07	
06.03.17	41,66	43,74	2,34	3,11	1,23	0,07	0,07	
07.03.17	41,66	43,74	2,34	3,12	1,23	0,07	0,07	
08.03.17	41,66	43,74	2,34	3,12	1,23	0,07	0,07	
09.03.17	41,66	43,74	2,34	3,12	1,23	0,07	0,07	
10.03.17	41,66	43,74	2,34	3,13	1,23	0,07	0,07	
13.03.17	41,66	43,74	2,35	3,14	1,23	0,07	0,07	
14.03.17	41,66	43,74	2,35	3,14	1,24	0,07	0,07	
15.03.17	41,67	43,75	2,35	3,14	1,25	0,07	0,07	
16.03.17	41,67	43,75	2,35	3,15	1,25	0,07	0,07	
17.03.17	41,67	43,75	2,35	3,15	1,25	0,07	0,07	
20.03.17	41,68	43,76	2,35	3,16	1,27	0,07	0,07	

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktengewinn ESTG in %	Aktengewinn KStG in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
21.03.17	41,68	43,76	2,35	3,16	1,28	0,07	0,07	
22.03.17	41,68	43,76	2,35	3,16	1,28	0,07	0,07	
23.03.17	41,69	43,77	2,35	3,17	1,28	0,07	0,07	
24.03.17	41,69	43,77	2,35	3,17	1,28	0,07	0,07	
27.03.17	41,69	43,77	2,35	3,18	1,28	0,08	0,08	
28.03.17	41,69	43,77	2,35	3,18	1,29	0,08	0,08	
29.03.17	41,69	43,77	2,35	3,19	1,28	0,08	0,08	
30.03.17	41,69	43,77	2,35	3,19	1,27	0,08	0,08	
31.03.17	41,71	43,80	2,35	3,19	1,29	0,08	0,08	

Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG

hausInvest	Beginn des Geschäftsjahres: 01.04.2016
ISIN: DE0009807016	Ende des Geschäftsjahres: 31.03.2017
	Endausschüttung am 19.06.2017
	Tag der Beschlussfassung: 06.06.2017

pro Anteil in €

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privat- vermögen ¹	Betriebs- vermögen ESTG ²	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³
1a) Betrag der Ausschüttung ⁴	0,8620117	0,8620117	0,8620117
Zusatz Barausschüttung	0,6000000	0,6000000	0,6000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,0000000	0,0000000	0,0000000
Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000000	0,0000000	0,0000000
2) Teilthesaurierungsbetrag / ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,8620117	0,8620117	0,8620117
Gesamtbetrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge	0,8620117	0,8620117	0,8620117
1c) Im Betrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG ⁵	-	0,0156307	-
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG ⁵	-	0,0000000	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) ⁶	-	0,0917285	0,0917285
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000000	-	-
ee) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000000	-	-
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,5125553	-	-
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 1	0,1689124	0,6814678	0,6814678
hh) in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,1625478	0,1625478	-
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0563689	0,0563689	0,0563689
jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0156307	0,0000000

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

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

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

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

⁵ Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen.

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

pro Anteil in €

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen ¹	Betriebsvermögen EStG ²	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³
kk)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ll)	in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000000	0,0000000
1d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,1257973	0,1257973	0,1257973
bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,0547467	0,0547467	0,0547467
Zusatz	davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,0547467	0,0547467	0,0547467
cc)	im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0156307	0,0156307	0,0156307
1e)	(weggefallen)	-	-	-
1f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und ⁸			
aa)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0124431	0,0124431	0,0124431
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0026351	0,0000000
cc)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000000	0,0000000
ee)	der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000000	0,0000000
1g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,3826718	0,3826718	0,3826718
1h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,2620117	0,2620117	0,2620117

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

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

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

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

⁵ Der Ertrag ist zu 100% ausgewiesen.

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100% ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100% ausgewiesen.

Bescheinigung

nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz über die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG für den Investmentfonds *hausInvest* für den Zeitraum vom 01.04.2016 bis 31.03.2017

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Friedrichstraße 25, 65185 Wiesbaden (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend: wir) beauftragt, auf der Grundlage der Buchführung und des geprüften Jahresberichts für den oben aufgeführten Investmentfonds für den angegebenen Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (nachfolgend: InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Die Verantwortung für die Rechnungslegung des Investmentfonds als Grundlage für die Ermittlung der steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben aufgeführten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Daher sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hatte und soweit für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellte steuerliche Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG vorlagen, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben der Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns

bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung der steuerlichen Angaben gehen Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren ein.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG auswirken kann, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG keine über die Prüfung der Einhaltung der Regeln des deutschen Steuerrechts hinausgehende Ermittlungen vorzunehmen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Sachverhalte des laufenden Jahres vorzunehmen. Unsere Aussage stützen wir auf analytische Untersuchungshandlungen und Befragungen zu den veröffentlichten Aktiengewinnen und den veröffentlichten Rücknahmepreisen für den Berichtszeitraum.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, (weitere) Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

München, den 16.06.2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frederik Wolf
(Steuerberater)

Bernhard Brielmaier
(Steuerberater)

141

Sonstiges

- 142 BVI-Kennzahlen
 - 144 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
 - 145 Wertänderungen
 - 147 Gremien
 - 149 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
 - 150 Besondere Anlegerhinweise
-

BVI-Kennzahlen

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2016 / 2017¹

in %

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden vom März 2017	D	GB	NL	F	A	P	I	E	S
I. Immobilien									
Bruttoertrag	4,8	7,2	7,1	4,2	6,3	4,8	6,7	7,6	2,4
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4	-1,7	-2,7	-2,0	-1,0	-0,2	-2,1	-2,0	-11,2
Nettoertrag	3,5	5,6	4,4	2,1	5,2	4,5	4,6	5,6	-8,8
Wertänderung ³	3,0	2,2	-1,0	3,5	1,3	3,6	0,0	1,0	-74,3
Immobilienergebnis	6,4	7,8	3,4	5,6	6,5	8,1	4,6	6,6	-83,1
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-0,7	-0,2	-0,4	0,0	-1,0	-1,0	-1,2	0,0
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	-0,4	-0,7	0,0	-1,0	-0,5	-0,6	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,4	7,1	2,7	4,6	6,5	6,1	3,1	4,8	-83,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,4	7,2	2,6	4,6	6,5	6,1	3,3	4,8	-83,1
Währungsänderung	0,0	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	6,4	6,6	2,6	4,6	6,5	6,1	3,3	4,8	-83,0
II. Liquidität⁴									
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten									
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									
Kapitalinformationen in Mio. EUR (Durchschnittszahlen)²									
Immobilien	1.644	1.951	511	1.320	127	76	677	136	94
Kreditvolumen	7	195	48	0	0	0	69	0	0
Liquidität									
Fondsvolumen									

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden vom März 2017	TR	J	PL	Direkt-Investments	Beteiligungen	Gesamt
I. Immobilien						
Bruttoertrag	11,5	0,0	6,2	6,0	5,6	5,9
Bewirtschaftungsaufwand	-3,6	0,0	-1,2	-1,9	-1,7	-1,9
Nettoertrag	7,9	0,0	5,0	4,1	3,9	4,0
Wertänderung ³	-0,4	0,0	2,4	1,0	1,2	1,1
Immobilienergebnis	7,5	0,0	7,4	5,1	5,1	5,1
Ausländische Ertragsteuern	-1,8	0,0	0,3	-0,5	-0,3	-0,4
Ausländische latente Steuern	-1,1	0,0	-0,1	-0,3	-0,3	-0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,6	0,0	7,5	4,4	4,4	4,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,8	0,0	8,4	4,4	4,6	4,5
Währungsänderung	-0,2	0,0	0,0	-0,2	-0,7	-0,3
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	5,7	0,0	8,5	4,2	4,0	4,2
II. Liquidität⁴						0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten						3,2
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)						2,1
Kapitalinformationen in Mio. EUR (Durchschnittszahlen)²						
Immobilien	154	2	143	6.836	2.706	9.542
Kreditvolumen	40	0	32	391	287	679
Liquidität						2.759
Fondsvolumen						11.622

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen

² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2016 - 31. März 2017) berechnet.

³ Inkl. Verkaufsgewinne / -verluste

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

Leerstandsangaben

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direkt-investments	Beteiligungen	Gesamt
Büro	3,1	0,1	0,0	8,1	23,2	7,6	4,0	0,0	0,0	0,0	4,5	2,2	3,9
Handel / Gastronomie	1,0	3,4	2,1	0,4	0,2	0,0	0,1	0,4	5,9	0,0	1,6	2,3	1,8
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	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
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	0,5	0,0	0,6	2,0	2,7	0,7	0,2	0,0	0,0	0,5	0,2	0,4
Wohnen	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
Andere Nutzung	0,6	0,2	0,1	0,3	0,9	0,9	0,1	0,1	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4
Leerstandsquote (nachrichtlich)	5,0	4,3	2,2	10,1	26,4	11,1	4,9	0,7	6,0	0,0	7,0	5,2	6,5
Vermietungsquote	95,0	95,7	97,8	89,9	73,6	88,9	95,1	99,3	94,0	100,0	93,0	94,8	93,5

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direkt-investments	Beteiligungen	Gesamt
Büro	68,3	72,1	21,1	37,2	87,3	89,5	87,7	3,0	0,0	0,1	50,0	42,8	48,0
Handel / Gastronomie	11,3	15,2	69,9	54,8	0,6	1,2	1,5	83,2	95,5	95,8	38,0	42,5	39,2
Hotel	11,8	4,8	5,5	2,1	0,0	0,0	0,0	8,9	0,0	0,0	5,2	5,4	5,2
Freizeit	0,6	0,2	1,9	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	2,2	0,9	1,6	1,1
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	4,1	5,0	0,4	3,6	10,0	8,2	8,8	1,0	0,0	0,0	3,7	5,0	4,1
Wohnen	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Andere Nutzung	3,3	2,7	1,2	1,8	2,1	1,1	2,1	3,8	2,1	1,9	2,2	2,7	2,3
Gesamt	100,0	100,0	100,0										

Restlaufzeiten der Mietverträge nach Nettomietvertrag

in %

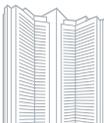
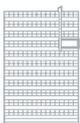
	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direkt-investments	Beteiligungen	Gesamt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
2017	5,7	30,7	2,9	2,8	0,4	1,1	2,0	19,1	5,6	38,5	10,0	6,8	9,1
2018	10,8	10,3	32,5	6,7	21,7	37,7	18,8	15,0	18,6	11,8	18,2	14,1	17,1
2019	10,6	10,9	9,2	8,0	7,1	9,2	7,4	27,1	9,8	2,7	9,4	13,7	10,6
2020	15,8	9,8	5,3	21,8	21,2	2,4	67,8	5,5	35,5	4,6	13,6	9,8	12,5
2021	14,6	9,9	3,1	7,0	6,6	1,2	3,6	4,6	13,4	37,6	9,6	21,2	12,7
2022	6,5	15,4	4,5	31,9	21,7	12,8	0,3	18,7	2,9	0,6	11,5	7,2	10,3
2023	8,4	2,5	9,3	7,6	13,2	0,0	0,0	0,2	2,5	1,6	7,1	11,9	8,4
2024	1,9	1,0	4,2	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	2,1	0,7	1,7
2025	0,6	3,3	7,0	10,6	8,2	0,0	0,0	9,7	9,2	0,0	5,0	1,1	4,0
2026	6,5	0,8	1,6	0,5	0,0	35,7	0,0	0,0	0,0	2,6	2,8	0,6	2,2
2027+	18,6	5,3	20,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0	10,8	12,8	11,3
Gesamt	100,0	100,0	100,0										

Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %

in %

	Deutschland	Frankreich	Niederlande	
				
Nr.	15	29	45	46
Objektname	Arcotec	Cap Sud	Ten-Thirty	Handelsplein
PLZ / Ort	63263 Neu-Isenburg	92120 Montrouge (Paris)	1185 MC Amstelveen	1181 ZA Amstelveen
Straße	Martin-Behaim-Straße 4 - 6	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy	Burgemeester Rijnderslaan 10 - 30	Handelsweg 57
Leerstand bezogen auf das Gebäude	45,6	73,0	70,6	33,4
Leerstand bezogen auf den Fonds	0,1	0,5	1,0	0,2

	Niederlande			
				
Nr.		48	54	56
Objektname		Millennium Tower	Europaplein	Rijnzathe 16
PLZ / Ort		1043 NX Amsterdam	3526 KS Utrecht	3454 PV Utrecht
Straße		Radarweg 29	Europalaan 40 / Endrachtlaan 1 + 3	Rijnzathe 16
Leerstand bezogen auf das Gebäude		34,1	35,2	69,5
Leerstand bezogen auf den Fonds		0,5	0,2	0,1

	Italien	Portugal	USA	
				
Nr.		67	77	93
Objektname		Edison Business Centre, Geb. 3	Montijo Retail Park	Atlas Plaza
PLZ / Ort		20099 Sesto San Giovanni	2870 - 100 Afonsoeiro - Montijo	Miami, FL 33137
Straße		Viale Tommaso Edison 110C	Estrada do Pau Queimado	130 NE 40th Street
Leerstand bezogen auf das Gebäude		37,3	100,0	49,3
Leerstand bezogen auf den Fonds		0,2	0,1	0,1

Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum – Direktinvestments

in Tsd. €

	Deutschland	Großbritannien	Niederlande	Frankreich	Österreich	Portugal	Italien
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1, 2}	1.923.408	1.990.740	575.995	1.261.330	128.150	78.000	709.201
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	106.440	133.505	43.156	69.950	6.744	4.916	53.472
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	88.400	44.647	4.728	51.020	1.895	3.100	2.270
Sonstige positive Wertänderungen ³	0	0	0	7.518	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	-4.950	-6	-12.375	-23.165	-45	0	-1.840
Sonstige negative Wertänderungen ³	-39.871	-694	-1.075	0	0	-384	-167
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	83.450	44.641	-7.648	27.855	1.850	3.100	430
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	-39.871	-694	-1.075	7.518	0	-384	-167
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	0	0	-2.275	-8.860	0	-767	-3.240

	Japan	Schweden	Spanien	Türkei	Polen	Direktinvestments
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1, 2}	0	62.051	147.250	185.270	138.700	7.200.095
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	0	9.448	10.196	18.094	13.962	469.883,5
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	0	0	1.450	0	650	198.159,6
Sonstige positive Wertänderungen ³	0	0	0	0	3.586	11.104,3
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	0	-63.082	0	-655	-585	-106.702,9
Sonstige negative Wertänderungen ³	0	-6.334	-47	0	0	-48.572,5
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	0	-63.082	1.450	-655	65	91.456,7
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	0	-6.334	-47	0	3.586	-37.468,2
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	0	0	-859	-1.697	-214	-17.912,9

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

² Zum Fremdwährungskurs 30.03.2017

³ Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses

Umrechnungskurse per 30. März 2017

Australischer Dollar (AUD)	1 € =	1,401900	AUD
Kanadische Dollar (CAD)	1 € =	1,431700	CAD
Tschechische Kronen (CZK)	1 € =	27,020000	CZK
Britisches Pfund (GBP)	1 € =	0,864450	GBP
Japanische Yen (JPY)	1 € =	119,217200	JPY
Polnische Sztoty (PLN)	1 € =	4,228000	PLN
Schwedische Kronen (SEK)	1 € =	9,555000	SEK
Singapur Dollar (SGD)	1 € =	1,497750	SGD
Türkische Lira (TRY)	1 € =	3,911400	TRY
US-amerikanische Dollar (USD)	1 € =	1,073400	USD

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum - Gesamt

in Tsd. €

	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Österreich	Portugal	Italien	Polen
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1, 2}	450.091	332.321	56.150	24.805	125.305	100.080	0
Gutachterliche Bewertungs-mieten Portfolio ²	35.087	20.563	3.695	1.412	9.231	7.151	0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	10.899	0	0	0	6.300	6.723	0
Sonstige positive Wertänderungen ³	128	0	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	- 4.475,0	- 2.920,3	- 7.900,0	- 164,8	- 1.245,0	- 100,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen ³	- 1.527	0	- 214	0	- 1.608	0	0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	6.424	- 2.920	- 7.900	- 165	5.055	6.623	0
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	- 1.399	0	- 214	0	- 1.608	0	0
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	0	0	0	0	- 403	- 1.854	0

	Luxemburg	Finnland	Belgien	Japan	Kanada	Niederlande	Südkorea
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1, 2}	225.635	0	187.550	50.169	0	102.974	0
Gutachterliche Bewertungs-mieten Portfolio ²	12.945	0	9.744	3.675	0	12.716	0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	790	450	1.650	0		0	
Sonstige positive Wertänderungen ³	0	0	0	0		0	
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	0,0	- 1.950,0	0,0	- 1.036,0		0,0	
Sonstige negative Wertänderungen ³	0	12.827	- 324	0		- 960	
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	790	- 1.500	1.650	- 1.036	0	0	0
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	0	12.827	- 324	0	0	- 960	0
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³	349	100	- 2.690	0		0	

	Singapur	Tschechien	Australien	USA	Beteiligungen	Gesamt	
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1, 2}		424.537	321.700	108.235	322.549	2.832.100,9	10.032.196
Gutachterliche Bewertungs-mieten Portfolio ²		19.538	19.886	7.351	19.733	182.726,5	652.610,0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³		0	25.100	0	3.502	55.415,1	253.574,7
Sonstige positive Wertänderungen ³		166	0	0	0	294,0	11.398,3
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³		- 4.031,0	0,0	2.158,6	- 102,3	- 21.765,9	- 128.468,8
Sonstige negative Wertänderungen ³		0	- 1.919	- 670	- 2.097	3.505,8	- 45.066,7
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³		- 4.031	25.100	2.159	3.400	33.649,2	125.105,9
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³		166	- 1.919	- 670	- 2.097	3.799,8	- 33.668,4
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Taxes ³		0	- 4.801	0	0	- 9.298,8	- 27.211,6

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

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

Stand 31. Dezember 2016

Geschäftsführung

Dr. Andreas Muschter¹

Vorsitzender der Geschäftsführung

Johannes Anschott² (ab 15. Mai 2016)

Roland Holschuh MRICS²

Sandra Scholz² (ab 1. März 2017)

Dirk Schuster^{2,4} (ab 1. Juni 2016)

Robert Bambach² (bis 28. Februar 2017)

Dr. Eduardo Moran² (bis 31. Mai 2016)

Dr. Frank Henes^{2,3} (bis 14. Mai 2016)

Gesellschafter

Commerz Real AG, Eschborn
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

Verwahrstelle

BNP Paribas Securities Services S.C.A.,
Zweigniederlassung Frankfurt am Main,
Europa-Allee 12, 60327 Frankfurt am Main
Registergericht Frankfurt am Main HRB 50955
Gezeichnetes Kapital 177,5 Mio. €
Haftendes Eigenkapital 787,9 Mio. €
Stand 31. Dezember 2016

Aufsichtsrat

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

Vorsitzender

ehemaliges Mitglied des Vorstandes

der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, in Ruhestand

Michael Mandel^{1,2,3}

Stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG,

Frankfurt am Main

Martin Zielke^{1,2,3} (bis 30. April 2016)

Vorsitzender des Vorstandes der Commerzbank AG,

Frankfurt am Main

Christoph Heins (bis 31. Mai 2016)

Head of IB Finance der Commerzbank AG,

Frankfurt am Main

Joachim Plesser^{1,2,4}

ehemaliges Mitglied des Vorstandes

der Hypothekenbank Frankfurt AG, Eschborn,

in Ruhestand

Michael Kotzbauer^{1,2} (bis 30. November 2016)

Bereichsvorstand MSB Corporate Banking der

Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Roman Schmidt (ab 1. Dezember 2016)

Bereichsvorstand Firmenkunden der Commerzbank AG,

Frankfurt am Main

Sabine Schmittroth^{1,2,3} (ab 1. Mai 2016)

Bereichsvorständin Privatkunden der Commerzbank AG,

Frankfurt am Main

Dr. Jochen Sutor (ab 1. Juni 2016)

Bereichsvorstand Group Finance der Commerzbank AG,

Frankfurt am Main

¹ Vorsitzender des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, stellvertretender Vorsitzender des Gesellschafterausschusses der ILV Immobilien-Leasing Verwaltungsgesellschaft Düsseldorf mbH, Düsseldorf, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Tarteck Eco Industries AG, Berlin, sowie Vorsitzender des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

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

³ Mitglied der Geschäftsführung der Commerz Real Baumanagement GmbH

⁴ Geschäftsführer der Commerz Real Digitale Vertriebs- und Service GmbH, Düsseldorf

¹ Mitglied des Grundstücks-Anlageausschusses

² Mitglied des Wertpapier-Anlageausschusses

³ Mitglied des Aufsichtsratspräsidiums

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

Externe Bewerter – Regelbewertung

Timo Bärwolf

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Münster (bis 30.06.2016)

Detlev Brauweiler

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Offenbach am Main (ab 01.01.2017)

Uwe Ditt

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

Dirk Eßelmann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Münster (ab 01.07.2016)

Birger Ehrenberg

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

Tobias Gilich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Hannover (bis 30.06.2016)

Markus Obermeier

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

Martin von Rönne

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

Sebastian Roth

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

Dr. Günter Schäffler

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

Anke Stoll

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, Hamburg (bis 31.12.2016)

Klaus Thelen

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

Stephan Zehnter

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Zorneding (ab 01.07.2016)

Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

Stefan Brönnner

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München (ab 01.09.2016)

Carsten Fritsch

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Frankfurt am Main (ab 01.09.2016)

Dr. Helge Ludwig

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

Thorsten Schröder

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

Eberhard Stoehr

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

Wirtschaftsprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

Stand: Juni 2017

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 *hausInvest* umgesetzt. Die Erfüllung

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

Besondere Anlegerhinweise

Wertentwicklung unterliegt Schwankungen

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

Immobilienbewertung hat Einfluss auf Wertentwicklung

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

Aussetzung der Anteilscheinrücknahme unter besonderen Umständen

Die Liquidität von Offenen Immobilienfonds ist aufgrund unterschiedlich hoher Mittelzu- und -abflüsse Schwankungen ausgesetzt. Im Falle von kurzfristig stark ansteigenden Nettomittelzuflüssen kann es deshalb zu einer Erhöhung der Fondsliquidität kommen, die sich in Zeiten niedriger Zinsen belastend auf die Rendite auswirken kann. Natur-

gemäß nimmt die Investition von liquiden Mitteln in Immobilien einige Zeit in Anspruch. Für die Situation kurzfristig steigender Nettomittelabflüsse muss der Fonds zur Bedienung der Anteilscheinrückgaben eine gesetzliche Mindestliquidität von 5 Prozent des Fondsvermögens halten. Aufgrund einer Selbstverpflichtung liegt die tatsächliche Liquiditätsgrenze des *hausInvest* bei mindestens 10 Prozent. Sollte im Einzelfall die gesetzliche Mindestliquidität unterschritten werden beziehungsweise sollten die liquiden Mittel im Fonds zur Bedienung der Rückgaben nicht ausreichen, kann das Fondsmanagement die Rücknahme der Anteilscheine im Interesse aller Anleger befristet aussetzen (siehe Punkt „Rücknahmeaussetzung“ im Verkaufsprospekt, § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen). In besonderen Fällen ist das Fondsmanagement sogar dazu verpflichtet.

Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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

Impressum

Herausgeber

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

Vorbehalt bei Zukunftsaussagen

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

Konzept und Design

3st kommunikation GmbH, Mainz

Projektmanagement

Ohlenforst Visuelle Kommunikation + Services,
Düsseldorf

Satz

Grafik + Design Gaby Dutschke, Ratingen

Lektorat

Pia Schlechtriemen, Thalwil (Schweiz)

Foto

Geschäftsführung
Christof Mattes Fotografie, Wiesbaden

Sonstige

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Produktion

Ariel Druck- u. Verlagsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

Druck

Offsetdruck Ockel GmbH,
Kriftel

Papier

400 g/m², 200 g/m², 100 g/m²
PlanoJet





Substanz: Journal und Jahresbericht beleuchten die Themen von *hausInvest* und der Immobilienbranche – online, multimedial, interaktiv und benutzerfreundlich.

www.jahresbericht2017.hausinvest.de

COMMERZ REAL 
Commerzbank Gruppe

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

CRI 1001
85010026
W&W W 0370
06/2017

www.hausinvest.de