



Offener Immobilienfonds

# Jahresbericht

2021/2022 zum 31. März 2022

# Inhalt

## An unsere Anleger

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

## Jahresbericht

- 11 Tätigkeitsbericht
- 36 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre
- 37 Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen
- 38 Entwicklungsrechnung
- 39 Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
- 93 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 99 Verwendungsrechnung
- 100 Anhang
- 106 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Sonstiges

- 109 Anlegerstruktur
- 110 Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber
- 121 BVI-Kennzahlen
- 124 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 125 Wertänderungen
- 127 Gremien
- 129 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 130 Besondere Anlegerhinweise
- 131 Impressum



**Tauentzienstraße, Berlin**

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen in diesem Bericht sind somit geschlechtsneutral zu verstehen.

# Auf einen Blick

## Kennzahlen *hausinvest*

in Mio. €

ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 31.03.2022 <sup>1</sup>	Stand 31.03.2021 <sup>1</sup>	Stand 31.03.2020 <sup>1</sup>	Stand 31.03.2019 <sup>1</sup>
<b>Fondsvermögen</b>	<b>17.187</b>	<b>16.617</b>	<b>16.096</b>	<b>14.533</b>
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>16.577</b>	<b>16.003</b>	<b>15.408</b>	<b>12.117</b>
davon direkt gehalten	7.556	8.087	7.932	7.330
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	9.021	7.916	7.476	4.787
<b>Nettomittelveränderung</b>	<b>381</b>	<b>348</b>	<b>1.385</b>	<b>1.160</b>
<b>Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)</b>	<b>153</b>	<b>153</b>	<b>153</b>	<b>97</b>
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	80	78	79	35
Ankäufe (Anzahl)	6	1	76	8
Verkäufe (Anzahl)	6	1	20	8
<b>Vermietungsquote (Stichtag)</b>	<b>93,9%</b>	<b>93,9%</b>	<b>95,1%</b>	<b>94,3%</b>
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>11,7%</b>	<b>16,9%</b>	<b>14,6%</b>	<b>6,7%</b>
<b>Rücknahmepreis je Anteil in €</b>	<b>43,24</b>	<b>42,77</b>	<b>42,31</b>	<b>41,81</b>
Ausgabepreis je Anteil in €	45,40	44,91	44,43	43,90
<b>Ausschüttung in Mio. €<sup>2</sup></b>	<b>258</b>	<b>238</b>	<b>153</b>	<b>142</b>
Anteilumlauf (Mio. Stück)	397	389	380	348
Ausschüttung am	20.06.2022	14.06.2021	15.06.2020	17.06.2019
Ausschüttung je Anteil in €	0,65	0,61	0,40	0,40
<b>Gesamtkostenquote<sup>3</sup></b>	<b>0,84%</b>	<b>0,84%</b>	<b>0,84%</b>	<b>1,04%</b>
<b>Anlageerfolg (BVI-Methode)<sup>4</sup></b>	<b>2,6%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,0%</b>
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	4,1%	3,5%	3,9%	4,2%
Ergebnis aus Liquidität	-0,4%	-0,2%	-0,2%	-0,2%

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

<sup>2</sup> Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag (Vorjahre) beziehungsweise Stichtag 31. März 2022.

<sup>3</sup> Transaktionskosten, Bewirtschaftungs- / Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften werden nicht berücksichtigt.

<sup>4</sup> Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

# An unsere Anleger

Alle Meilensteine  
kompakt  
zusammengefasst  
in unserem Video.



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

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



**Die Geschäftsführung** (von links nach rechts): Christian Horf, Siegfried Eschen, Henning Koch (Vorsitzender), Mario Schüttauf, Dirk Schuster

## Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

am 7. April 2022 feierte der Offene Immobilienfonds *hausInvest* sein 50. Jubiläum. Ein Fondsvermögen von mehr als 17 Milliarden Euro und rund 3.700 Mieter in 153 Immobilien machen *hausInvest* laut der unabhängigen Ratingagentur Scope zum branchenweit zweitgrößten Offenen Immobilienfonds in Deutschland.<sup>1</sup> Als überdurchschnittlich bewertet die Ratingagentur vor allem die starke regionale

Diversifikation, die hohe Lagequalität, die junge Altersstruktur und die granulare Mieterstruktur der *hausInvest*-Immobilien. Insgesamt vergibt Scope im Juni 2022 für den Fonds das Rating a (AIF)<sup>2</sup> und bestätigt damit das gute Rating des Vorjahres.<sup>3</sup> *hausInvest* behauptet sich damit innerhalb der höchsten Notenstufe innerhalb der Gewerbefonds für Privatanleger. Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr 2021/2022 konnte der Fonds seinen kontinuierlichen Wertzuwachs fortsetzen. Mit einer Rendite von 2,6 Prozent<sup>4</sup> zum 31. März 2022 erzielte *hausInvest* 0,6 Prozent mehr als im Jahr davor (2 Prozent<sup>5</sup>).

### 50 Jahre *hausInvest*: stabiles Fundament und Pioniergeist

Immobilien sind als realer Sachwert ein wichtiger Bestandteil und ein stabiles Fundament in jedem ausgewogenen

Anlage-Portfolio. Im Unterschied zu volatilen Aktien erweisen sie sich als solide, grundsätzlich wertbeständig und verlässlich. Als Offener Immobilienfonds bietet *hausInvest* die Möglichkeit, in Immobilien zu investieren, die Privatanlegern für ein Direktinvestment sonst nicht zugänglich sind – unter anderem Bürokomplexe, Hotels oder Einkaufszentren. Doch nicht nur die 14 Nutzungsarten,<sup>6</sup> auch die Standorte in 18 Ländern sind im Fondsportfolio international breit gestreut. Zusätzlich sorgt die granulare Mieterstruktur für eine hohe Diversifikation. Die Qualität und Stabilität des *hausInvest* bewährt sich seit einem halben Jahrhundert. Selbst die Corona-Pandemie hat der Fonds bisher gut überstanden und erweist sich weitestgehend als resilient. Um diese Stabilität auch in herausfordernden Zeiten weiterhin zu gewährleisten, gilt es neue Potenziale zu erkennen, die Lebens- und Arbeitswelten von morgen nachhaltig zu gestalten und dadurch die vorhandenen Werte zu steigern.

## Vorreiterrolle bei ESG-Kriterien

Zu diesem Pioniergeist gehört auch das Bewusstsein, dass Nachhaltigkeit langfristig zu den zentralen Faktoren für die Wertentwicklung von Immobilien gehört. Deshalb übernehmen wir hier eine Vorreiterrolle: *hausInvest* zählt zu den ersten Offenen Immobilienfonds in Deutschland, die bei der Auswahl der Immobilien und deren Bewirtschaftung ökologische und/oder soziale Merkmale im Sinne des Artikels 8 der Offenlegungsverordnung<sup>7</sup> verfolgen. Entsprechend dieser Vorgaben leistet der Fonds unter anderem durch die konsequente Berücksichtigung der Energie- und Klimateffizienz seiner Immobilien einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des Ressourceneinsatzes sowie zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Dazu berücksichtigt das Fondsmanagement anhand definierter ESG-Kriterien den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. So kommt die Ratingagentur Scope im Dezember 2021 zu dem Schluss: „*hausInvest* positioniert sich hinsichtlich seiner ESG-Einschätzung im Rahmen des Peergroupvergleichs der Offenen Immobilienfonds als solide aufgestellt.“ Das ESG Capability Rating der Commerz Real AG hat Scope daher von A- (ESG) auf A (ESG) heraufgestuft.<sup>8</sup>

## Digitalisierung wirkt als Werttreiber

Eine digitale Infrastruktur wird zunehmend zum Werttreiber für Immobilien. Dabei ergänzen sich mehrere Aspekte: zum einen ist Digitalisierung eine wesentliche Voraussetzung, um Gebäude nachhaltiger zu gestalten. Die Commerz Real Gruppe hat deshalb umfassende Maßnahmen ergriffen, um Transparenz über den Ressourcenverbrauch aller Immobilien im Bestand zu schaffen und baut dazu eine zentrale Datenbank für alle *hausInvest*-Objekte auf. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, um die CO<sub>2</sub>-Bilanz weiter zu verbessern. Aus Sicht unserer Mieter bedeutet es oft eine Senkung der Nebenkosten. Grüne Assets wie beispielsweise das Objekt **2Amsterdam** oder der adidas Flagship Store in der Tauentzienstraße 15 (**Adidas-Haus**) in Berlin beweisen, wie beides zusammenwirken kann. Gleichzeitig zeichnen sich Smart Buildings durch eine zukunftssichere digitale Konnektivität aus. So ist das Hybrid-Hochhaus **One Forty West** im Frankfurter Senckenberg-Quartier mit seiner kombinier-

ten Nutzung aus Hotelflächen und Eigentumswohnungen das erste seiner Art in Deutschland, das mit dem höchsten WiredScore-Zertifikat<sup>9</sup> in Platin ausgezeichnet wurde. Zum anderen trägt Digitalisierung aber auch dazu bei, die internen Entscheidungsprozesse unseres Asset- und Transaktionsmanagements zu optimieren: Mit der im Digitalwerk der Commerz Real Gruppe entwickelten Software CRx lässt sich der gesamte Transaktionsprozess digitalisieren und somit effizienter und schneller gestalten. Die Software führt alle für unsere Investmententscheidungen wichtigen Prozesse zusammen, und sie ermöglicht zugleich die Bewertung von Investmentopportunitäten.

## Fokus auf qualitativem Wachstum des Portfolios

Was *hausInvest* besonders macht, ist die Kompetenz im Bereich Sachwerte. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und Expertise weiß das Fondsmanagement, was ein erfolgreiches Objekt auszeichnet – so schafft *hausInvest* wertvolle Immobilien, hochwertige Flächen und zufriedene Mieter. Aktives Management und vorausschauende Weiterentwicklung des Portfolios beginnen hierbei mit dem sorgfältigen Blick auf die Entwicklung der einzelnen Nutzungsarten. So verschiebt sich beispielsweise im **Hotelbereich** der Fokus des Fonds durch die veränderten Reisegewohnheiten stärker auf Longstay- und Mixed-Hotels,<sup>10</sup> also Häuser, die für längere Aufenthalte geeignet oder auf eine gemischte Nutzung durch Geschäftsreisende sowie Urlaubs- und Städtereisende ausgelegt sind. Ein weiterer Trend ist die Entwicklung neuer **Quartierskonzepte** mit hochwertigen gemischten Angeboten aus Wohnen, Hotellerie und Einkaufen, vor allem in zentralen Lagen der Metropolen. Diese Immobilien sind dann meist eng in eine übergreifende, nachhaltig angelegte Städteplanung eingebunden.

## Bei Büroflächen entscheidet mehr denn je die Standortqualität

Der Erwerb und die Verwaltung hochwertiger Büroflächen hat sich in 50 Jahren *hausInvest* zu einer Kernkompetenz entwickelt. Und das in einer Zeit, in der sich die Arbeitswelt

## Vermietungsmanagement in Zahlen\*



**253.000 m<sup>2</sup>**

Mietfläche im GJ 2021 / 2022 vermietet



**829**

Vermietungen; 253 Abschlüsse mehr als im letzten Geschäftsjahr



**441 Mio. Euro**

voraussichtliche Mieterträge über die gesamte Laufzeit der Verträge



**129.000 m<sup>2</sup> / 219 Mio. Euro**

nehmen Büros mit dem größten Anteil ein



**78.000 m<sup>2</sup> / 157 Mio. Euro**

entfallen auf Handel, Gastronomie und sonstige Nutzungsarten



**11.300 m<sup>2</sup> / 58 Mio. Euro**

entfallen auf Hotels



**35.000 m<sup>2</sup> / 7 Mio. Euro**

entfallen auf das Wohnsegment

nicht nur einmal, sondern viele Male neu definiert hat. Derzeit liegt ein Schwerpunkt des Transaktionsmanagements auf der Ausweitung des Büro-Anteils in Top-Lagen, da hier die Mietnachfrage weiterhin sehr stabil ist. So hat die Commerz Real Gruppe im Oktober 2021 den 13.700 Quadratmeter umfassenden Bürokomplex **1&2 Dockland Central** im Finanzzentrum der irischen Hauptstadt Dublin für den Fonds erworben. Dublin gilt als sehr attraktiver Standort für internationale Unternehmen. Das 2000 erbaute und 2017 modernisierte Objekt ist vollvermietet. Eine weitere Top-Immobilie in Premiurlage ist das New Yorker Bürohochhaus **100 Pearl Street**, das seit Oktober 2021 das Portfolio des *hausInvest* erweitert. Das 120 Meter hohe Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe der Wall Street und umfasst etwa 90.000 Quadratmeter Mietfläche. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge beträgt etwa 20 Jahre. Im Rahmen der 2021 durchgeführten Umbaumaßnahmen wurde die Gebäudetechnik modernisiert sowie das Gebäude um ein zweigeschossiges Roof Top aufgestockt.

### Bezahlbarer Wohnraum erhöht Stabilität des Fonds

Zum Ende des Geschäftsjahres wuchs der Anteil „Wohnen“ auf 7,5 Prozent. Dies sorgt weiterhin für eine breite Vielfältigkeit im Fonds. Gleichzeitig steht bezahlbarer Wohnraum für das soziale Langzeit-Investment. Jüngste Akquisition für *hausInvest* ist ein Wohnungsportfolio mit den Immobilien **Wohnen am Kulturgleis** in Dresden, **Wohnen am Mönchsberg** in Jena sowie **Krystallpalast-Areal** und **Eliseneck** in Leipzig. Nach Fertigstellung werden diese vier Objekte zusammen etwa 650 Wohnungen, ein Hotel mit 282 Zimmern sowie rund 20.000 Quadratmeter Gewerbefläche umfassen. Dresden, Jena und Leipzig gehören zu den „Schwarmstädten“ Deutschlands, die besonders jüngere Leute anziehen. Die modernen Wohnanlagen und gemischt genutzten Quartiere befinden sich in sehr guten Lagen, so dass eine hohe Mieternachfrage zu erwarten ist.

### Bauprojekte erfolgreich umgesetzt

Die Projektentwicklungen für *hausInvest* laufen trotz andauernder Corona-Pandemie überwiegend nach Plan. Vorausschauende Vertragskonstellationen haben die Resilienz gegenüber äußeren Einflüssen zusätzlich erhöht. So wurde das Bürogebäude **Widok Towers** in Warschau planmäßig im Sommer 2021 fertiggestellt. Das 95 Meter hohe Ensemble befindet sich im Zentrum der Warschauer Innenstadt. Die Mietfläche verteilt sich auf etwa 28.900 Quadratmeter für Büros, etwa 3.600 Quadratmeter für Einzelhandel und Gastronomie sowie etwa 1.800 Quadratmeter für Lagerfläche. Das Wohnbauprojekt **Darmstadt West** konnte im September 2021 nach nur zwei Jahren Bauzeit an den Fonds übergeben werden. Die Anlage mit acht Mehrfamilienhäusern ist auf die langfristig wachsende Mietnachfrage und die sehr guten Wachstumsprognosen der wirtschaftsstarken Rhein-Main-Metropolregion zugeschnitten.

### Verkäufe sind ein Teil der strategischen Portfolioentwicklung

Jede *hausInvest*-Immobilie wird im Laufe ihres Lebenszyklus immer wieder neu daraufhin bewertet, ob sie auf lange Sicht noch für den Fonds und somit auch für die Anleger erfolgversprechend ist. Aufgrund dessen und der anhaltend hohen Nachfrage nach Premiumobjekten konnte im März 2021 ein attraktives Ergebnis beim Verkauf der Münchner **Highlight Towers** erzielt werden. Durch den Erlös wurde zusätzlicher Spielraum für neue Investitionen in München, zum Beispiel in geförderten Wohnraum, gewonnen. Das Einzelhandelsobjekt **Retail-Park Orange les Vignes** im südfranzösischen Orange wurde im November veräußert. Nach der erfolgreichen Repositionierung konnte die anhaltend hohe Nachfrage genutzt werden, um hier ebenfalls ein gutes Ergebnis zu erzielen. Auch das in der Prager Neustadt gelegene Geschäftshaus **Charles Square Center** hat der Fonds nach gelungener Repositionierung und Vollvermietung mit einem guten Ergebnis verkauft. Dazu hat auch beigetragen, dass wir das Objekt nach dem internationalen Nachhaltigkeits-Bewertungssystem BREEAM<sup>11</sup> zertifiziert haben.

### Vermietungsmanagement weiterhin erfolgreich

Die anhaltend hohe Vermietungsquote ist seit 50 Jahren ein wesentlicher Erfolgsfaktor von *hausInvest*. Sie erweist sich mit 93,9 Prozent als weiterhin stabil und auf hohem Niveau. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge für den Fonds weiter stärkt. Was eine *hausInvest*-Immobilie für Mieter so interessant macht, zeigen unter anderem die Warschauer **Widok Towers**: Die Büroflächen gehören zu den attraktivsten am Warschauer Markt. Im Geschäftsjahr 2021/2022 haben wir in dem Objekt etwa 3.450 Quadratmeter Bürofläche neu vermietet. Auch im Pariser Bürogebäude **Etoile Saint-Honoré** sorgt die zukunftsweisende Flächenqualität für hohe Mietnachfrage. Im Juli 2021 hat hier die französische Unternehmensgruppe Rémy Cointreau 3.500 Quadratmeter angemietet; der Mietvertrag läuft über sechs Jahre. Auch in Deutschland war das Vermietungsmanagement erfolgreich: Im München-Portfolio des Fonds konnten insgesamt 7.850 Quadratmeter vermietet werden.

### Langfristige Portfolioqualität bewährt sich gerade in Krisensituationen

Im Zuge der weitgehenden Lockerungen der **Corona-Beschränkungen** hat die Weltwirtschaft 2021 einen allgemeinen Aufschwung verzeichnen können. Allerdings trübte eine neuerliche Corona-Infektionswelle im Spätherbst und Winter 2021/2022 die Stimmung wieder ein. Hinzu kommen weltweite Lieferengpässe für wichtige Vorprodukte. Der Wirtschaft im Euroraum, so die Commerzbank-Volkswirte,<sup>12</sup> steht daher ein Aussetzen der wirtschaftlichen Erholung bevor. Vom **Ukraine-Konflikt** sowie den beschlossenen Sanktionen sind die Commerz Real Gruppe und ihre Produkte und Dienstleistungen unmittelbar kaum betroffen: Im *hausInvest*-Portfolio befinden sich keine Objekte, die in den betroffenen Regionen liegen. Aktuell noch nicht valide abschätzbar sind mittel- und langfristige Folgen für die internationale und deutsche Wirtschaft insgesamt. Auch von dem seit Sommer 2021 zu beobachtenden sprunghaften Anstieg der **Inflation** erwarten wir langfristig lediglich moderate negative Effekte

auf *hausInvest*. Zudem steigt das Potenzial höherer Mieten bei Neuverträgen, weil Phasen mit etwas höherer Inflation oftmals auch mit steigender Konjunktur einhergehen und dies langfristig der Wertsicherung dient.

## Ausblick: Wir gestalten die nachhaltigen Lebenswelten von morgen

Durch die aktuelle Situation auf dem Aktienmarkt erhöht sich für Anleger die Attraktivität von Produkten mit geringer Volatilität. Hier haben sich Offene Immobilienfonds im Allgemeinen und *hausInvest* im Besonderen als sehr stabil erwiesen. Zusätzlich erhöht vorausschauendes Fondsmanagement die Krisenfestigkeit: Selbst wenn das Nutzungskonzept einer Immobilie auf lange Sicht nicht mehr erfolgversprechend sein sollte, bietet eine hohe Lagequalität eine hervorragende Grundlage, um entweder eine Immobilie erfolgreich zu veräußern oder mit einer Neupositionierung den Wert zu sichern. Beispielhaft dafür ist das Shopping-Center **Forum City Mülheim**, das aktuell von seiner bisherigen Ausrichtung auf Einzelhandel zu einer zentralen Anlaufstelle für Nahversorgung und Gesundheits-Dienstleistungen umgewandelt wird. Ein weiteres Beispiel sind die **Regensburg Arcaden**. Für beide Objekte sind Medizinbetriebe und Forschungseinrichtungen als Mieter geplant.

Auch nach einem halben Jahrhundert stehen die Zeichen von *hausInvest* weiterhin auf Wachstum. Marktprognosen zufolge wird die Nachfrage nach urbanen Immobilien weiter steigen – und damit auch die Preise für Wohn- und Gewerbeobjekte.<sup>13</sup> In diesem Umfeld wird *hausInvest* alles dafür tun, um seine Erfolgsgeschichte weiter fortzusetzen und sich neuen Herausforderungen stellen. Darüber hinaus möchten wir gemäß unserem Leitmotiv „Wir gestalten nachhaltige Lebenswelten, die begeistern – Erfolg durch Verantwortung“ positive Akzente für die Weiterentwicklung der Im-

mobilienwirtschaft setzen. Ein wichtiger Beitrag dazu sind auch unsere verstärkten Investments in Wohnimmobilien, die dafür sorgen, dass *hausInvest* weiterhin breit diversifiziert und damit stabil bleibt. Mittel- bis langfristig streben wir einen Anteil von 20 bis 30 Prozent am Gesamtportfolio an, davon 20 bis 40 Prozent im Bereich gefördertes sowie bezahlbares Wohnen.

Globale Megatrends prägen unsere Gesellschaft: Digitalisierung, Mobilität, Nachhaltigkeit, Urbanisierung und Gesundheit. Sie werden unser Leben nachhaltig verändern. Wir sehen darin die Chance für Investments, um neue Lebenswelten zu gestalten. Denn Zukunftsfähigkeit bedeutet für *hausInvest* vor allem eins: beständige Erneuerung.

Weitere Informationen zum Jubiläum und zur Geschichte des Fonds finden Sie auf den Seiten 8 – 9 und unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de).

Auf dieser Basis blicken wir zuversichtlich in die Zukunft und streben für das Geschäftsjahr 2022/2023 eine Rendite im Bereich von 2 bis 2,5 Prozent an.<sup>14</sup>

**Wir freuen uns, dass Sie Teil von *hausInvest* sind.**

Henning Koch  
(Vorsitzender)

Siegfried Eschen

Christian Horf

Dirk Schuster

Mario Schüttauf

## Erläuterungen der Fußnoten im Bericht der Geschäftsführung

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/9a6f0d87-d41f-4fe7-82e9-eda6a4cac7ad>, Stand 9. Juni 2022.

<sup>2</sup> Scope Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2022; bewertet wurden insgesamt 17 Offene Immobilienfonds) *hausInvest* mit a (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/9a6f0d87-d41f-4fe7-82e9-eda6a4cac7ad>, Stand 9. Juni 2022. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

<sup>3</sup> Scope Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2021; bewertet wurden insgesamt 15 Offene Immobilienfonds) *hausInvest* mit a (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/167703>, Stand 9. Juni 2021. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

<sup>4</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabebaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

<sup>5</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabebaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

<sup>6</sup> Siehe zur Erläuterung der Nutzungsarten im Überblick: <https://hausinvest.de/Immobilien/Portfolio>.

<sup>7</sup> Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.

<sup>8</sup> Scope Analysis GmbH bescheinigt der Commerz Real AG mit einem Rating von A (ESG) eine gute Qualität und Kompetenz im Rahmen der aktuellen und zukünftigen ESG-Ausrichtung. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-stuft-das-esg-capability-rating-der-commerz-real-von-a-esg-auf-a-esg-herauf/8ad90610-54d1-4c54-9fa6-ac6904ed359e>, Stand 2. Dezember 2021. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

<sup>9</sup> Quelle: <https://www.commerzreal.com/pressemitteilungen/pressemeldung/one-forty-west-ist-erstes-wohnhochhaus-mit-wiredscore-zertifikat/>, Stand 30. März 2022. Die Wired Score Zertifizierung ist ein Bewertungssystem für Immobilien, welches Transparenz rund um die digitale Infrastruktur und Konnektivität von Gebäuden sicherstellt und vergleichbar macht. Es gibt fünf Zertifizierungsstufen: Nicht-Zertifiziert, Zertifiziert, Silber, Gold, Platin.

<sup>10</sup> Siehe zur Erläuterung der Nutzungsarten im Überblick: <https://hausinvest.de/Immobilien/Portfolio>.

<sup>11</sup> BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) ist ein Bewertungssystem für ökologische und soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden.

<sup>12</sup> Commerzbank Research, Economic & Market Monitor, Stand 30. November 2021.

<sup>13</sup> Quelle: Deutschland Major Report Quartiere 2021 | CBRE.

<sup>14</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabebaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

# *hausInvest* feiert Jubiläum



## **Zusammen spielen wir Zukunftsmusik**

50 Jahre *hausInvest*. Dieses herausragende Jubiläum feiern wir unter dem Motto „Zukunftsmusik“. *hausInvest* besteht bereits seit 1972 und hat sich branchenweit zum zweitgrößten Offenen Immobilienfonds in Deutschland entwickelt.

## **50 Jahre Erfahrung**

## **50 Jahre reale Werte**

## **50 Jahre Pioniergeist**

## **50 Jahre verantwortungsvolles Fondsmanagement**

Hinter uns liegt eine spannende und bewegte Zeit, die uns zu dem gemacht hat, was wir heute sind: echte Pioniere mit einem klaren Blick nach vorn. Es ist unser Anspruch, Werte zu steigern, neue Potenziale zu erkennen und gemeinsam die Lebenswelten von morgen nachhaltig zu gestalten. Genau das verstehen wir unter Zukunftsmusik. Es ist unsere Vision, an der wir täglich arbeiten.

# Die Geschichte des *hausInvest*

**7. April  
1972**

Zum ersten Mal gibt *hausInvest* Anteilscheine aus. In weniger als sechs Monaten werden rund 1,5 Millionen Anteile platziert. Das Fondsvermögen beträgt nach dem ersten Geschäftsjahr bereits 53 Millionen Euro und die Zahl der Anleger steigt auf 750 an.

**1990  
- 2000**

Der Kauf des Milton & Shire House in London im Jahr 1995 ist die erste Auslandsinvestition von *hausInvest*. Es wird nicht die letzte bleiben – Zukäufe in den Niederlanden, Frankreich, Italien, Schweden, Österreich, Portugal, Belgien und Spanien folgen zeitnah.

**2010  
- 2020**

2019 tätigt *hausInvest* mit dem Erwerb des „Millennium Portfolios“ seine bislang größte Immobilien-transaktion: 49 Immobilien in deutschen Premiumlagen.

**7. April  
2022**

Am 7. April 2022 feiert *hausInvest* Jubiläum. Nach 50 Jahren ist das Fondsvolumen mit über 17 Milliarden Euro höher denn je. Mit 153 Immobilien in 18 Ländern und 57 Städten sowie rund 3.700 Mietern über eine Vielzahl von Nutzungsarten hinweg besitzt *hausInvest* eine breit diversifizierte Basis.

**1980  
- 1990**

*hausInvest* erzielt 1983 das bis dahin beste Absatzergebnis seit Fondsauflegung. Dank einer Konjunkturwende, welche einen Boom in der Bauwirtschaft auslöst, steigt das Fondsvolumen um 93 Millionen Euro an.

**2000  
- 2010**

Anfang der 2000er-Jahre übersteigt das Fondsvolumen erstmalig die 10-Milliarden-Euro-Marke. *hausInvest* wird internationaler. Es bieten sich neue aussichtsreiche Investitionsmöglichkeiten in Regionen wie Nordamerika und Asien. Auch während der Finanzkrise 2008 / 2009 erzielt *hausInvest* positive Renditen.<sup>1</sup>

**10. März  
2021**

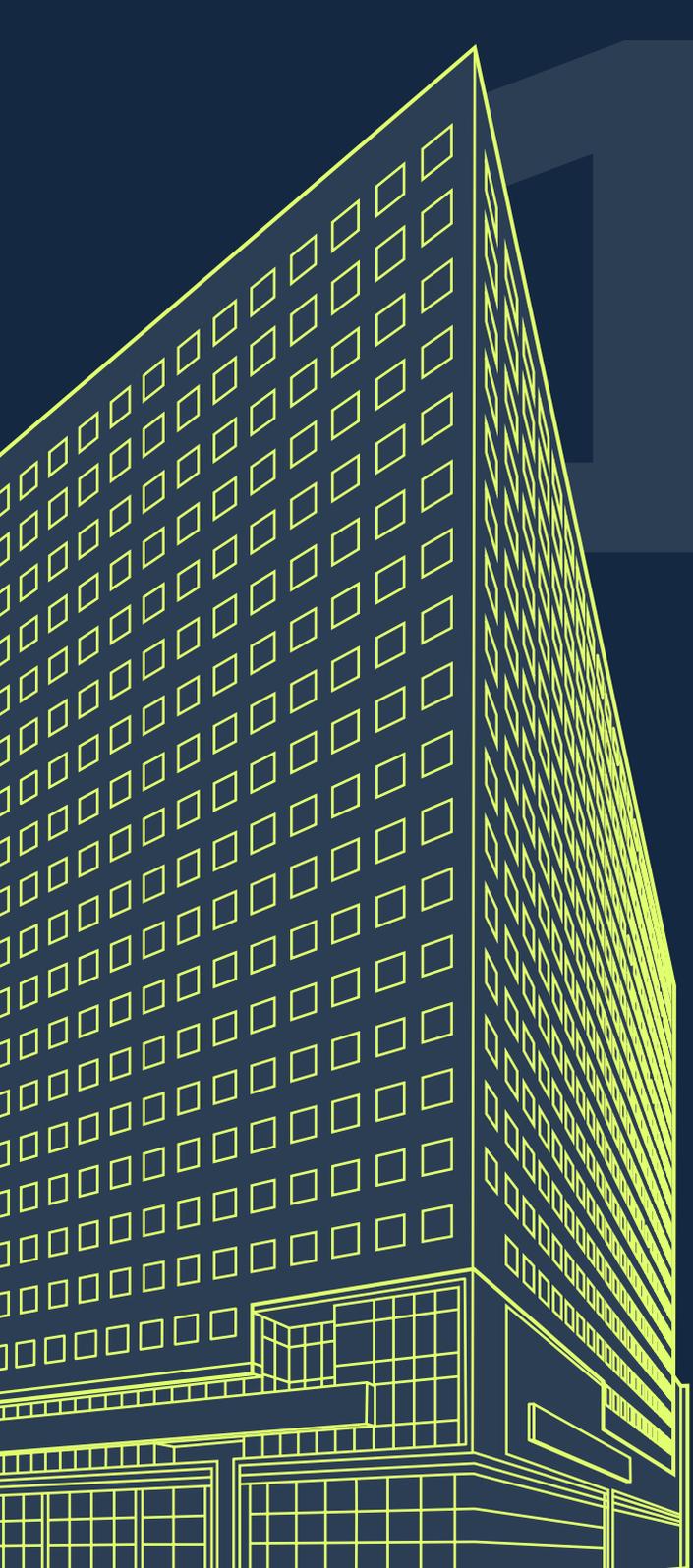
Seit dem 10. März 2021 erfüllt *hausInvest* die Anforderungen an ein Finanzprodukt mit ökologischen und / oder sozialen Merkmalen gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung. *hausInvest* ist dadurch ein Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen.

## ... und wie geht's weiter?

Auch nach einem halben Jahrhundert stehen die Zeichen von *hausInvest* weiterhin auf Wachstum. In diesem Umfeld wird *hausInvest* alles dafür tun, um seine Erfolgsgeschichte weiter fortzusetzen und sich neuen Herausforderungen stellen.

Wir passen die Investment- und Portfoliostruktur auch weiterhin kontinuierlich an. Jüngstes Beispiel dafür ist der rechtzeitige Fokus auf Wohnimmobilien, was sich bereits in der aktuellen Lage bezahlt macht.

<sup>1</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**



100 Pearl Street, New York

# Jahresbericht

## Tätigkeitsbericht

- 11 Anlageerfolg
- 13 Fondsstrategie von *hausinvest*
- 15 Portfoliostruktur
- 18 Immobilienaktivitäten
  - 18 Ankäufe, Verkäufe
  - 21 Bauprojekte
  - 23 Vermietungsmanagement
- 25 Nachhaltigkeit
- 28 Renditen und Bewertung
- 30 Liquiditätsmanagement
- 31 Währungsmanagement
- 32 Finanzierungsmanagement
- 33 Risikobericht

## 36 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

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

## Entwicklungsrechnung

- 38 Entwicklung des Sondervermögens
- 38 Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

## Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

- 39 Vermögensübersicht
- 40 Vermögensaufstellung
- 44 Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
- 45 Immobilienverzeichnis
- 78 Beteiligungsverzeichnis

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

- 93 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 94 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 97 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Verwendungsrechnung

- 99 Ausschüttung
- 99 Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

## Anhang

- 100 Anhang
- 103 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

## 106 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

# Tätigkeitsbericht

## Anlageerfolg

Zum Ende des Geschäftsjahres per 31. März 2022 hat *hausInvest* eine Jahresperformance von 2,6 Prozent p. a. erzielt.<sup>1</sup> Angesichts der globalen Herausforderungen bestätigt der Fonds damit die Stärke der sicherheitsorientierten Anlagestrategie.

Wir leben Immobilien

**seit 1972**

Die historische Betrachtung belegt, dass *hausInvest* mit seiner Wertbeständigkeit seit nunmehr 50 Jahren langfristig erfolgreich ist und jedes Jahr positive Wertsteigerungen bei geringer Volatilität erzielt hat. Aufgrund des insgesamt sehr hohen Grades an Diversifizierung und Absicherung konnte *hausInvest* gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten das Potenzial seiner stetigen und stabilen Renditen ausspielen und beweist damit erneut seine Qualität als stabiles Basisinvestment.<sup>1</sup>

Auch in Zukunft werden wir alles daran setzen, dass *hausInvest* seine erfolgreiche Geschichte fortschreibt. Dafür ist es notwendig, die Anlagestrategie regelmäßig an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen und den Fonds damit strategisch weiterzuentwickeln.

<sup>1</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**



“

Offenheit, Veränderungsbereitschaft und unser Blick auf die Menschen, ihre Lebenswelten und ihre Bedürfnisse prägen den uns eigenen Pioniergeist, der *hausInvest* zum zukunftsfähigen Investment macht.

**Mario Schüttauf**

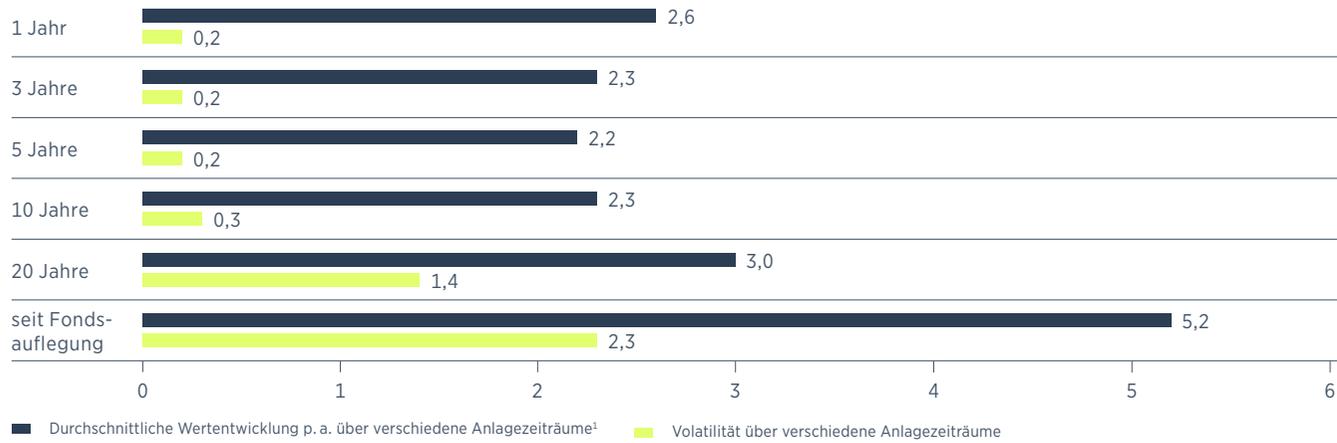
Fondsmanager des *hausInvest*

# Anlageerfolg

## Durchschnittliche Jahresrendite *hausInvest* per 31. März 2022

in %

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



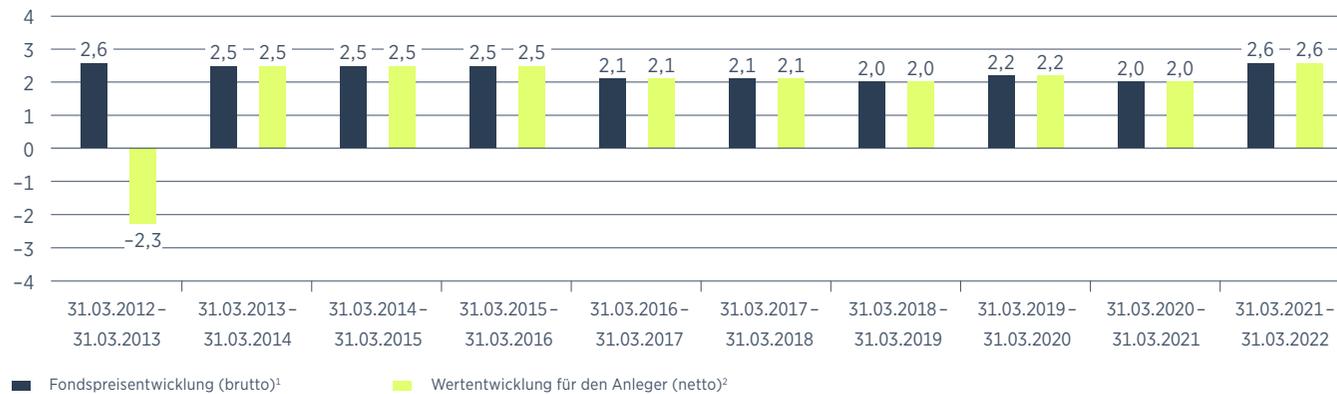
Quelle: Commerz Real AG.

<sup>1</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

## Wertentwicklung (gesetzliche Darstellung) per 31. März 2022

in %

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



Quelle: Commerz Real AG.

<sup>1</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttung sofort wieder angelegt).

<sup>2</sup> Bei der Modellrechnung der Wertentwicklung für den Anleger (netto) für die zurückliegenden zehn Jahre werden ein Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5 Prozent Ausgabeaufschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann. Zusätzlich können Depotgebühren zur Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können.

# Fondsstrategie von *hausInvest* zum 31. März 2022

## Anlageziel des Fonds

Der Fokus von *hausInvest* liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarke Standorten der Europäischen Union. Zukünftig werden Wohnimmobilien eine stärkere Bedeutung im *hausInvest* bekommen, der Zielkorridor liegt hier zwischen 10 und 30 Prozent des Immobilienvolumens und beschränkt sich derzeit auf Deutschland als Investitionsstandort. Zur weiteren Diversifikation investiert *hausInvest* auch außerhalb der Europäischen Union. Dabei wird besonderer Wert auf eine gute Mischung hinsichtlich der Kriterien Standort und Immobilienart sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt. Die langfristige Zielrendite von *hausInvest* liegt im Bereich von 3 Prozent p. a.<sup>1</sup>

## Portfoliomanagement

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

Marktumfeld vorteilhaft verkauft. Die daraus resultierende Liquidität wird wieder in attraktive Immobilien an neuen oder wieder erstarkenden Immobilienstandorten investiert. Das junge Immobilienportfolio gewährleistet die Marktfähigkeit der Immobilien und der moderne Immobilienbestand fördert gleichzeitig die Chance künftiger Neuvermietungen und Wertsteigerungen 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. Langfristig wird ein Liquiditätskorridor zwischen 10 und 15 Prozent angestrebt. Erklärtes Ziel ist eine am Geldmarkt orientierte Verzinsung bei konservativen und risikoaversen Liquiditätsanlagen.

## Währungsmanagement

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

## Finanzierungsmanagement

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

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

# Fondsstrategie von *hausInvest* zum 31. März 2022

## Anlagestrategie von *hausInvest* zum 31. März 2022



Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2022.

**Das Fundament  
der Fondsstrategie:  
sicherheitsorientiert  
& vorausschauend**

# Portfoliostruktur

## Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 16,6 Milliarden Euro war zum 31. März 2022 auf 153 Fondsobjekte, über 18 Länder und 57 Städte verteilt. 82,2 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Der Anlageschwerpunkt im stabilen europäischen Markt wird durch wirtschaftsstarke Regionen in den USA und Asien-Pazifik komplettiert.

# 56%

der Immobilien sind jünger als 15 Jahre

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

## Modernes Portfolio

Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von *haus/Invest* ist überdurchschnittlich jung und modern. Zum Stichtag waren 56 Prozent der Immobilien jünger als 15 Jahre.

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

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

		Immobilien- verkehrs-wert <sup>2</sup> in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	
Deutschland		44,6 %	7.395.129	100	1.402.409
USA		16,0 %	2.645.357	11	326.260
Großbritannien		11,9 %	1.974.317	6	350.125
Frankreich		7,4 %	1.230.370	6	110.935
Italien		3,7 %	619.200	5	147.767
Niederlande		2,1 %	346.850	2	49.026
Finnland		2,0 %	326.800	3	48.355
Polen		1,7 %	287.575	3	71.240
Luxemburg		1,5 %	248.250	3	33.392
Belgien		1,4 %	226.700	1	50.772
Tschechien		1,2 %	203.538	2	71.197
Portugal		1,2 %	196.700	2	40.175
Japan		1,1 %	181.532	1	16.830
Österreich		1,0 %	160.114	4	74.330
Spanien		0,9 %	156.000	1	39.669
Irland		0,9 %	153.700	1	13.701
Australien		0,8 %	126.157	1	14.477
Türkei		0,6 %	98.950	1	62.008
<b>Gesamt</b>		<b>100,0 %</b>	<b>16.577.239</b>	<b>153</b>	<b>2.922.669</b>

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

Stand: 31. März 2022.

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

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

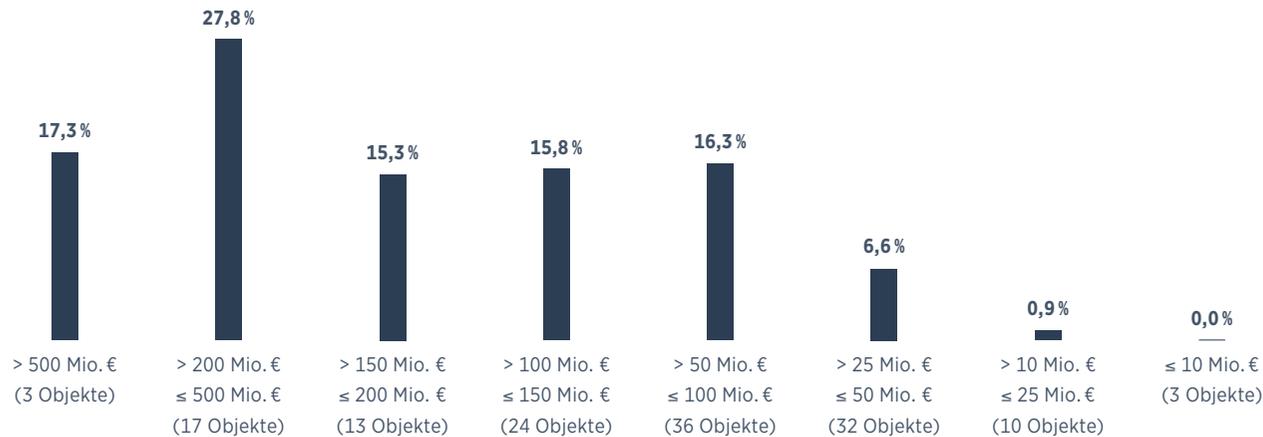
		Immobilien- verkehrs-wert <sup>2</sup> in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	
Bis 5 Jahre		17,0 %	2.735.766	24	338.096
5 - 10 Jahre		18,4 %	2.965.351	7	460.630
10 - 15 Jahre		20,6 %	3.321.533	30	467.670
15 - 20 Jahre		19,5 %	3.132.484	27	595.128
Über 20 Jahre		24,5 %	3.949.151	52	814.773
<b>Gesamt</b>		<b>100,0 %</b>	<b>16.104.285</b>	<b>140</b>	<b>2.676.297</b>

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

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

# Portfoliostruktur

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



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

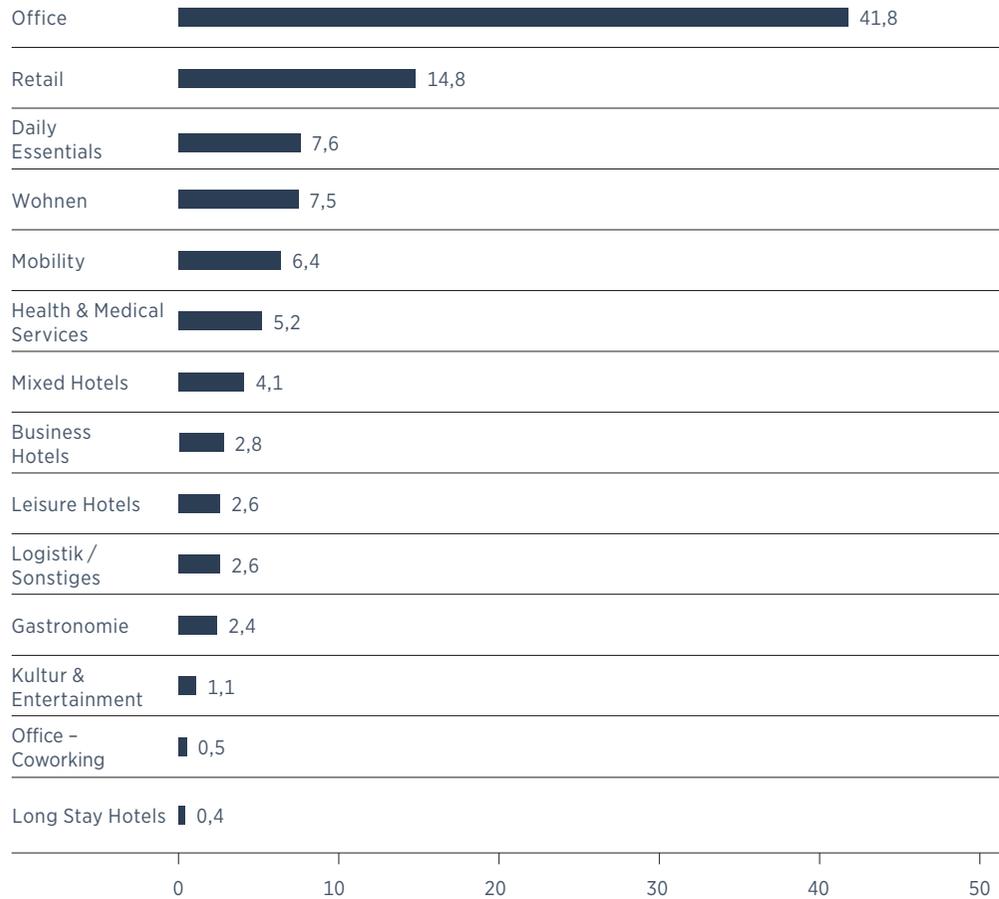
## Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung an bedeutenden Wirtschaftsstandorten setzt *hausInvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten von hochwertigen und ertragsstarken Immobilien: Büroobjekte, Shopping-Center, Hotels und Wohnen. Die *hausInvest*-Immobilien beherbergen rund 3.700 Mieter aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst.

Per 31. März 2022 waren 42,3 Prozent der Mietflächen der Nutzungsart „Office“ (Office und Coworking) zugeordnet. Der Anteil der Mietflächen für „Retail“, „Daily Essentials“ und „Gastronomie“ betrug zum Stichtag 24,8 Prozent. Der Hotel-Anteil (Mixed Hotels, Business Hotels, Leisure Hotels und Long Stay Hotels) betrug 9,9 Prozent, der Anteil „Wohnen“ belief sich auf 7,5 Prozent. Die Details hierzu sind in der Grafik „Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien“ auf der nächsten Seite dargestellt.

# Portfoliostruktur

## Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>1, 2, 3</sup> in %



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

<sup>2</sup> Basis: Nutzfläche direkt und indirekt gehaltener Immobilien.

<sup>3</sup> Weitere Informationen unter [hausinvest.de/Immobilien/Portfolio](https://hausinvest.de/Immobilien/Portfolio).  
Stand: 31. März 2022.

**Ein Portfolio  
mit 153 Facetten.  
Vielseitig, modern,  
zukunftsstark.**

# Immobilienaktivitäten

## Ankäufe

An- und Verkäufe sind ein wichtiges Instrument, um das Portfolio weiterhin strategisch auf Kurs zu halten. Dabei hat sich das Transaktionsmanagement im Berichtszeitraum vorwiegend auf Büroimmobilien in begehrten Lagen sowie auf den Ausbau des Segments „Wohnen“ fokussiert.

Eine im wortwörtlichen Sinne herausragende Transaktion war der Kauf des 120 Meter hohen New Yorker Büroturms **100 Pearl Street** mit 90.000 Quadratmeter Mietfläche, verteilt auf 29 Stockwerke plus Untergeschoss. Die 2021 umfassend renovierte und zu etwa 93 Prozent vermietete Top-Immobilie liegt in Downtown Manhattan. Diese Premiurlage ist für ihre vielen Mieter aus der Finanzbranche bekannt und wird zunehmend auch für öffentliche Mieter attraktiv. So kommen rund 80 Prozent der Mieterträge von den beiden Hauptnutzern New York City Health and Hospitals, der größten staatlichen Gesundheitsorganisation der USA, sowie der US-Börsenaufsichtsbehörde SEC. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge beträgt etwa 20 Jahre. Nach dem 2016 erworbenen Boutique-Hotel 11 Howard im Stadtteil SoHo und dem seit 2018 im Portfolio befindlichen Bürogebäude 222E 41st Street ist dies bereits die dritte *hausInvest*-Immobilie in New York City.

Mit dem 13.700 Quadratmeter umfassenden Bürokomplex **1&2 Dockland Central** in der irischen Hauptstadt Dublin hat der Fonds erstmals seit seinem Bestehen eine Immobilie in Irland erworben und damit seine breite Länderdiversifikation weiter ausgebaut. Die beiden 2000 erbauten und 2017 modernisierten Gebäude liegen im Stadtviertel North Dock, einer Erweiterung des Finanzzentrums von Dublin, und überzeugen vor allem durch die auf dem heutigen Büroimmobilienmarkt besonders wichtige hohe Flexibilität in der Raumnutzung. Sie sind mit dem WiredScore-Gold-Zertifikat für ihre gute digitale Anbindung ausgezeichnet und streben derzeit das WELL Health Safety Rating an, mit dem die Förderung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Mieter nachgewiesen wird. Weil sich die ausgewiesenen CO<sub>2</sub>-Emissionen circa 18 Prozent unterhalb des Durch-

schnitts des *hausInvest*-Portfolios befinden, wird auch die Nachhaltigkeit des Fonds durch den Ankauf weiter gestärkt. Etwa 90 Prozent des vollvermieteten Gebäudes entfallen auf die drei Hauptmieter Hubspot, ein US-amerikanisches Softwareunternehmen, die New Yorker Investmentbank BNY Mellon und die staatliche Commission for Communications Regulation.

Auch in Deutschland wird das Portfolio immer wieder durch attraktive Bürogebäude wie das vollvermietete Ensemble mit der Adresse Oppenheimstraße 11/ Elsa-Brändström-Straße 10–12 in der **Kölner Neustadt-Nord** ergänzt. Mieter der etwa 10.900 Quadratmeter Bürofläche am Rheinufer sind die DEVK Rückversicherung und Beteiligungs-AG, die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Deutsche Oppenheim Family Office sowie Evo Payments, ein Spezialist für bargeldlosen Zahlungsverkehr. Über die hochwertige Lage und die positive Vermietungssituation hinaus passt die aus vier Gebäudeteilen bestehende Anlage auch aufgrund ihres Nachverdichtungspotenzials auf dem etwa 8.900 Quadratmeter großen Grundstück perfekt zur *hausInvest*-Strategie.

Zum zügigen Ausbau des Wohnbausegments im Fonds trägt der Erwerb mehrerer neu zu errichtender Wohnanlagen in **Heidelberg, Jena, Dresden** und **Leipzig** bei. Mehr dazu finden Sie unter dem Stichpunkt „Bauprojekte“.

## Verkäufe

Auf der Verkaufsseite nutzt das Transaktionsmanagement Opportunitäten, um mit Objekten, die nicht mehr in vollem Umfang der Portfoliostrategie entsprechen, einen attraktiven Erlös zu erzielen. Dieser fließt dann wiederum in neue, strategisch ausgewählte Investments, wie zum Beispiel in geförderten Wohnraum.

Im September 2021 wurde mit der Veräußerung der ersten Wohnungen im **One Forty West** in Frankfurt am Main an neue Eigentümer begonnen: Bis zum Stichtag 31. März 2022 wurden insgesamt 54 Wohnungen, denen Verkehrs-

werte von insgesamt 51,33 Mio. Euro gegenüberstanden, übergeben.

Im März 2021 wurden in München die **Highlight Towers** mit einem attraktiven Verkaufserlös veräußert. Dies ist vor allem das Ergebnis des erfolgreichen Asset- und Vermietungsmanagements: Die beiden von den Architekten Murphy / Jahn geplanten und im Jahr 2004 fertiggestellten Landmark-Gebäude mit einer Mietfläche von rund 85.800 Quadratmetern waren seit 2016 im Fonds. Während der Haltedauer konnte die Vermietungsquote auf 100 Prozent erhöht und damit die Ertragssituation wesentlich verbessert werden. Zu den 27 Nutzern gehören unter anderem Fujitsu, IBM, Amazon, Sol Meliá und Design Offices. Zudem umfasst das Ensemble ein fünfgeschossiges Forum und ein siebengeschossiges Hotelgebäude mit 160 Zimmern.

Eine erfolgreiche Repositionierung war der Schlüssel zum Verkauf des nicht mehr in die Fondsstrategie passenden Einzelhandelsobjekts **Retail-Park Orange les Vignes**. Durch punktuelle Investitionen konnte die Aufenthaltsqualität im Center verbessert und die Kommunikation mit den Anwohnern intensiviert werden. Infolge dieser Maßnahmen sank der Leerstand von 30 Prozent im Jahr 2016 auf etwa 7 Prozent. Die daraus resultierende hohe Nachfrage konnte dann Ende 2021 genutzt werden, um durch den Verkauf ein gutes Ergebnis für die Anleger zu erzielen.

Auch dem Verkauf des in der Prager Neustadt gelegenen Geschäftshauses **Charles Square Center** ging eine gelungene Repositionierung und anschließende Vollvermietung voraus. Die seit 2007 im Portfolio befindliche Core-Immobilie mit über 14.000 Quadratmeter Büro- und 4.600 Quadratmeter Einzelhandelsfläche hatte Ende 2013 nach dem Auszug des ehemaligen Hauptmieters eine Neuausrichtung des Mietermix erfahren und wurde technisch aufgerüstet. Heute wird das Objekt von 28 Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen genutzt. Zum guten Verkaufsergebnis trug auch die Zertifizierung nach dem internationalen Nachhaltigkeits-Bewertungssystem BREEAM (Building Research Environmental Assessment Methodology) bei.

# Immobilienaktivitäten

Mehrere kleinere Objekte, die hinsichtlich Größe oder Standort nicht mehr den Vorgaben der Portfoliostrategie entsprechen, konnten aufgrund des positiven Marktumfelds mit

gutem Ergebnis veräußert werden. Es handelt sich um drei im Jahr 2019 als Teil des sogenannten Millennium-Portfolios erworbene Immobilien – das Geschäftshaus im Gießbe-

ner **Seltersweg 83–84**, das Bürohaus **Norderstraße 101** in Hamburg sowie die Büroimmobilie **Speditionstraße 15** in Düsseldorf.

## Übersicht Ankäufe

Objektname	Deutschland (€)			Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		
	QB Jena	Oppenheimstraße	Diamaltpark	Haardtring	1&2 Dockland Central	100 Pearl
PLZ / Ort	7743 Jena	50668 Köln	80999 München	61295 Darmstadt	D01 E4X0 Dublin	New York, NY 10004
Straße	Naumburger Straße 105, 107	Oppenheimstraße 11, 11a	Ludwigsfelder Straße	Haardtring 3	Guildstreet	Hanover Square
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart <sup>1</sup> in % der Mietfläche	i.B. / W	B: 100	W: 100	W: 100	B: 100	B: 100
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	10.059 <sup>3</sup>	10.889	10.549	15.362	13.701	88.286
Investitionsart	direkt	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Gesellschaft	-	-	CRI Wertgrund Wohnen GmbH & Co. KG	CRI Wertgrund Wohnen GmbH & Co. KG	CRI Ireland ICAV	CR Sunflower Holding LLC
Adresse der Gesellschaft	-	-	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	IFSC, 25-28 North Wall Quay Dublin 1, DO1 H104 Ireland	Broadway, 19th Floor, 10036 New York
Beteiligungsquote	-	-	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €	47.350.000,00	59.650.000,00	56.350.000,00	72.150.000,00	153.400.000,00	690.184.947,00 <sup>6</sup>
Kaufpreis Immobilie in €	k.A. <sup>4</sup>	k.A. <sup>4</sup>	k.A. <sup>4</sup>	k.A. <sup>4</sup>	k.A. <sup>4</sup>	k.A. <sup>4</sup>
Kaufpreis Beteiligung in €	-	-	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten in €	3.890.921,43 <sup>5</sup>	5.114.682,31	3.421.748,52	6.314.724,95	13.520.980,00	13.310.772,61
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	k.A. <sup>4</sup>	k.A. <sup>4</sup>	k.A. <sup>4</sup>	k.A. <sup>4</sup>	k.A. <sup>4</sup>	k.A. <sup>4</sup>
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren	10	10	10	10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten	29. September 2021	1. Juli 2021	15. Juli 2021	1. Oktober 2021	5. Oktober 2021	15. Dezember 2021
Datum Kaufvertrag	11. März 2021	11. Mai 2021	19. Dezember 2019	28. Juni 2019	5. Oktober 2021	24. September 2021

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

<sup>2</sup> Umrechnungskurs USD / EUR 15. Dezember 2021 = 1,12735.

<sup>3</sup> Fläche laut Planung.

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

<sup>5</sup> Anschaffungsnebenkosten laut Planung.

<sup>6</sup> Verkehrswert zum Signing, der noch die Wertabschläge für Mieterincentives, TI's und Base Building Works beinhaltet. Die Abschläge entfallen jedoch im Zuge der Erstbewertung.

Stand: 31. März 2022.

# Immobilienaktivitäten

## Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten

Objektname	Deutschland (€)			Frankreich (€)		Tschechien (€)
	Seltersweg 83, 85, Südanlage 30	Speditionsstraße	HighLight Towers	Norderstraße	Orange Les Vignes	Charles Square Center
PLZ/ Ort	35390 Gießen	40221 Düsseldorf	80807 München	20097 Hamburg	84100 Orange	12000 Prag
Straße	Seltersweg 83, 85, Südanlage 30	Speditionsstraße 15	Mies-van-der-Rohe-Straße 4 - 10	Norderstraße 101	ZAC Porte Sud	Karlovo náměstí 10
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart <sup>1</sup> in % der Mietfläche	E: 100	B: 100	B: 90	B: 100	E: 100	B: 70; E: 30
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	4.103	6.879	85.909	37.346	30.179	19.803
Investitionsart	direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt	indirekt
Gesellschaft	-	-	-	CRI Hamburg Norderstraße 101 GmbH & Co. KG	-	Charles Square Center s.r.o
Adresse der Gesellschaft	-	-	-	Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	-	Karlovo náměstí 10 Prag 2, PSC 120 00
Beteiligungsquote	-	-	-	100,00 %	-	100,00 %
Verkehrswert der Immobilie bei Verkauf in €	7.300.000,00	31.260.000,00	662.050.000,00	146.900.000,00	33.935.000,00	82.100.000,00
Verkaufspreis Immobilie in €	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>	-
Verkaufspreis Beteiligung in €	-	-	-	-	-	k.A. <sup>2</sup>
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung in €	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>
Verkaufsnebenkosten in €	192.500,00	37.504,50	9.089.831,01	1.588.316,29	923.778,55	1.336.200,00
Übergang Nutzen und Lasten	18. Juni 2021	22. Dezember 2021	1. September 2021	1. Februar 2022	24. November 2021	17. Februar 2022
Datum Kaufvertrag	27. Mai 2021	31. März 2021	18. Mai 2021	16. September 2021	16. Juli 2021 / 24. November 2021	17. Februar 2022

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

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

Stand: 31. März 2022.

# Immobilienaktivitäten

## Bauprojekte

Die Bauprojekte fokussieren sich derzeit hauptsächlich auf Büro- und Wohnimmobilien sowie Quartiersentwicklungen, um das Portfolio weiterhin breit zu diversifizieren und durch präzise auf den künftigen Vermietungsmarkt zugeschnittenen Immobilien zu ergänzen.

Im Sommer 2021 wurden die **Widok Towers** im Zentrum von Warschau fertiggestellt. Das Ensemble umfasst etwa 34.800 Quadratmeter Mietfläche, die für eine hybride Nutzung als Büros, Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie etwa 1.800 Quadratmeter Lagerfläche ausgelegt sind. Nicht nur die Höhe von 85 Metern, sondern auch die Architektur mit einer repräsentativen 15 Meter hohen Lobby sowie die moderne technische Ausstattung machen die Widok Towers zu einer bei Mietern begehrten Landmark-Immobilie. Die Flächen sind inzwischen fast vollständig vermietet.

Ebenfalls abgeschlossen wurde im September 2021 das Projekt **Darmstadt West**. Die Wohnanlage umfasst sechs Punkthäuser und zwei Gebäuderiegel mit insgesamt 194 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen auf etwa 15.600 Quadratmetern

Wohnfläche sowie 213 Tiefgaragenplätze. 49 der Wohnungen wurden öffentlich gefördert. Alle Gebäude wurden nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet.

Bereits weit vorangeschritten sind die Vorarbeiten für ein Wohnungsportfolio in Dresden, Jena und Leipzig. Die modernen Wohnanlagen und gemischt genutzten Quartiere befinden sich in sehr guten Lagen. Mit dem Bau der 213 Wohneinheiten und etwa 6.700 Quadratmeter Gewerbefläche der Anlage **Wohnen am Kulturgleis** in Dresden soll Anfang 2023 begonnen werden. Im Jenaer Wohnquartier **Wohnen am Mönchsberg** werden bis 2025 insgesamt 174 Wohneinheiten entstehen. In Leipzig verteilen sich die Aktivitäten auf zwei Stadtteile: Im **Krystallpalast-Areal** in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof entsteht ein gemischt genutztes Quartier mit einem Boutique-Hotel mit 282 Zimmern. Dieses Projekt umfasst zudem 230 Wohneinheiten, davon 44 Seniorenwohnungen, und 12.800 Quadratmeter Gewerbefläche für Büro, Einzelhandel und Gastronomie. Die Wohnanlage **Eliseneck** mit weiteren 36 Wohnungen und einer 225 Quadratmeter großen Gewerbefläche für Einzelhandel oder Gastronomie soll bis Ende 2023 errichtet werden. Drei der vier Wohnanlagen werden im neuen, seit Juni 2021 gelten-

den Energieeffizienzhaus-Standard KfW 55 EE (Erneuerbare Energien) errichtet, bei dem mindestens 55 Prozent der Wärme- und Kälteversorgung aus erneuerbaren Energien gespeist werden. Die Wohnanlage in Leipzig wird im Energieeffizienzhaus-Standard KfW 55 errichtet.

Baustart für die Heidelberger Wohnanlage **Kopernikushof** war Ende 2021, voraussichtlich Ende 2023 sollen die 98 Wohneinheiten bezugsfertig sein. 70 der Mietwohnungen sind frei finanziert, 28 werden einkommensorientiert gefördert. Die Anlage mit 7.900 Quadratmeter Wohnfläche und 600 Quadratmeter Gewerbefläche entsteht in zwei Baukörpern auf einem knapp 5.000 Quadratmeter großen Grundstück. Die Anlage wird im Effizienzhausstandard KfW 55 errichtet und über eine Photovoltaikanlage verfügen. Die Tiefgaragenstellplätze werden mit E-Ladestationen aus- oder entsprechend vorgerüstet sein.

# Immobilienaktivitäten

## Bauvorhaben im Überblick

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2021 / 2022	Nutzung <sup>1</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Fertigstellung
<b>Im Berichtszeitraum fertiggestellte Liegenschaften im Bestand</b>			
<b>Deutschland</b>			
Köln, Untersachsenhausen	B	5.625	2. Quartal 2021
München, Diamaltpark <sup>2</sup>	W	10.549	3. Quartal 2021
Wiesbaden, IntercityHotel	H	7.388	1. Quartal 2022
Hamburg, Gerhof	B	10.231	4. Quartal 2021
Darmstadt, Haardring <sup>2</sup>	W	15.362	3. Quartal 2021
<b>Niederlande</b>			
Amsterdam, 2 Amsterdam <sup>2</sup>	B	37.003	3. Quartal 2021
<b>Polen</b>			
Warschau, Widok Towers	B	33.265	2. Quartal 2021

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2021 / 2022	Nutzung <sup>1</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup> geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
<b>Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand</b>			
<b>Deutschland</b>			
Dresden, Königshöfe <sup>2</sup>	i.B. / W	15.477	4. Quartal 2022
Jena, QB Jena	i.B. / W	10.059	2. Quartal 2024
Nürnberg, Seetor Living	i.B. / W	6.609	3. Quartal 2022
Mülheim, Forum City Mülheim	i.B. / E	46.406	4. Quartal 2023
Berlin, Alexanderplatz	i.B. / E	98.766	2025
Frankfurt, Schäfergasse	i.B. / E	2.227	2025

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2021 / 2022	Nutzung <sup>1</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup> geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
<b>Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand</b>			
<b>Österreich</b>			
Wien, DC Tower 2	i.B. / B	51.896	4. Quartal 2023
Wien, Donau City Str. 3	i.B. / S	-	-
<b>Tschechische Republik</b>			
Prag, VIA UNA <sup>2</sup>	i.B. / B	14.990	3. Quartal 2022

## Im Bau befindliche Liegenschaften / schwebende Geschäfte

<b>Deutschland</b>			
München, Nockherberg <sup>2</sup>	i.B. / W	9.479	4. Quartal 2022
Leipzig, Eliseneck	i.B. / W	2.454	2. Quartal 2024
Jena, Jena II - Wohnen am Mönchsberg	i.B. / W	13.749	3. Quartal 2025
Dresden, Wohnen am Kulturgleis	i.B. / W / B	21.677	4. Quartal 2026
Dresden, Lokschruppen	i.B. / B	1.643	4. Quartal 2026
Leipzig, Krystallpalast Areal	i.B. / W / B	29.441	3. Quartal 2025
Leipzig, Krystallpalast Hotel	i.B. / H	10.865	1. Quartal 2025
Frankfurt, Terra	i.B. / H	8.938	1. Quartal 2024
Heidelberg, Kopernikushof	i.B. / W	8.590	4. Quartal 2023
<b>Spanien</b>			
Barcelona, Almoqavers 154	i.B. / B	9.311	2. Quartal 2022
Barcelona, Badojiz 97	i.B. / B	13.894	2. Quartal 2022

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

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

Stand: 31. März 2022.

# Immobilienaktivitäten

## Vermietungsmanagement

Die Immobilien des *hausInvest*-Portfolios stehen weiterhin für eine hohe Objektqualität. Aufgrund der auf die zukünftigen Entwicklungen der Lebens-, Einkaufs- und Arbeitswelt zugeschnittenen Ausstattung besitzen sie eine hohe Attraktivität für renommierte und solvente Mieter. So konnte die Vermietungsquote im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konstant bei 93,9 Prozent gehalten werden. Sie liegt somit auf hohem Niveau mit Tendenz nach oben. Gleichzeitig ist die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge durch ein starkes Vermietungsmanagement und gezielte Zukäufe auf über sieben Jahre angestiegen.

**93,9%**

Vermietungsquote

## Vermietungsaktivitäten

Die Büroflächen in den **Widok Towers** gehören zu den attraktivsten und modernsten am Warschauer Markt, was sich deutlich an der hohen Nachfrage ablesen lässt. Bereits im Sommer 2021 hatte das Warschauer Hauptstadamt 12.000 Quadratmeter angemietet. Weitere 3.450 Quadratmeter konnten an Enel Med, einen Betreiber von Medizinzentren, die Funk Gruppe, den Immobilieninvestor und Projektentwickler Movatoo, das Beratungs- und Investmentunternehmen Fortune Equity sowie das österreichische Außenwirtschafts-Center vermietet werden. Im März 2022 wurde zudem im Erdgeschoss ein Café der polnischen Marke Dobro & Dobro eröffnet.

In dem hochwertig ausgestatteten Pariser Bürogebäude **Etoile Saint-Honoré**, das mit seinen großen Dachterrassen einen direkten Blick auf den Eiffelturm und den Triumphbogen bietet, hat die französische Unternehmensgruppe Rémy Cointreau 3.500 Quadratmeter angemietet. Der Mietvertrag läuft über sechs Jahre.

Etwa 7.800 Quadratmeter konnten in Immobilien aus dem **München-Portfolio** vermietet werden. Die Eni Deutschland GmbH hat ihren bestehenden Mietvertrag über 4.600 Quadratmeter in der **Theresienwiese 30** um weitere drei Jahre verlängert. Neuer Nutzer von etwa 500 Quadratmetern im gleichen Objekt ist das bekannte Startup-Unternehmen Kuchentratsch GmbH. Der Mietvertrag wurde für mindestens sieben Jahre geschlossen. Zudem hat in der **Leopoldstraße 146** die Metafinanz Informationssysteme GmbH ihren Mietvertrag über 2.100 Quadratmeter um fünf Jahre verlängert und um 650 Quadratmeter erweitert. Damit ist das Business- und IT-Beratungsunternehmen nunmehr Alleinmieter der Büroflächen in dem 1992 erbauten Haus.

Mitten in die Corona-Pandemie fiel das Ende der Vermarktungsphase für die hochwertigen Mietflächen im neuen **Omniurm** in Frankfurt am Main. Dennoch konnte sehr schnell die Vollvermietung erreicht werden, was eine eindrucksvolle Bestätigung für Lage und Qualität des 190-Meter-Hochhauses ist. Zu den Nutzern gehören die US-Bank Morgan Stanley, der Co-Working-Anbieter Regus, die Anwaltskanzlei Hogan Lovells, die Beteiligungsgesellschaft Triton und der Vermögensverwalter KanAm. Die Gastronomieflächen sind an Bumb Junior Finest Catering vermietet. Die letzten noch freien 2.000 Quadratmeter Bürofläche wurden im August 2021 an die Flatexdegiro AG vermietet. Der börsennotierte Anbieter von Finanztechnologien, zu dessen Marken unter anderem die Online-Broker Flatex und Degiro gehören, hat dort seit März 2022 seinen neuen Hauptsitz.

Ebenfalls in Frankfurt am Main konnte das Vermietungsmanagement die chinesische Bank ICBC als Mieter von etwa 2.700 Quadratmetern in der **Bockenheimer Landstraße 39** gewinnen. Das 2010 erbaute Bürogebäude war 2019 im Rahmen des Millennium-Portfolios in den Fonds gekommen. Dass sich ein Global Player wie die ICBC für Frankfurt und eine *hausInvest*-Immobilie entschieden hat, zeugt von der wachsenden Bedeutung der Stadt als Finanzplatz und der exzellenten Qualität und Lage des Objekts.

Mehrere Mietverträge über insgesamt rund 1.400 Quadratmeter konnten mit Gastronomiebetrieben in London neu abgeschlossen beziehungsweise verlängert werden. Im Geschäftshaus **180 Great Portland Street** hat die Cricket-Bar Sixes auf knapp 800 Quadratmetern ihren zweiten Standort in London eröffnet. Im **Paternoster Square** wurde der bestehende Mietvertrag über 160 Quadratmeter mit einem Cafébetreiber verlängert. Auch die Dion Wine Bar im benachbarten **Paternoster House** hat ihren Mietvertrag über 400 Quadratmeter bis 2029 verlängert. Beide Gastronomiekonzepte profitieren von der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe der Londoner Börse mit Blick auf die gegenüber liegende St. Paul's Cathedral.

Neuer Betreiber des Hotels in der **Speyerer Straße 9** in Heidelberg ist die irische Staycity Group, ein renommierter Spezialist für Serviced Apartments, der den Erfolg und die Resilienz seines Geschäftsmodells auch in der aktuellen Krise unter Beweis gestellt hat. Am 31. Mai 2021 wurde das Haus mit seinen mehr als 300 Zimmern wiedereröffnet. Der Pachtvertrag läuft über 25 Jahre.

Auch Einkaufsadressen in besten Innenstadt-Lagen stoßen bei langfristig orientierten Mietern weiterhin auf großes Interesse. So hat die Drogeriemarktkette Müller den Mietvertrag für ihren Markt in der **Petersstraße 28** im Leipziger Bezirk Mitte mit 3.800 Quadratmetern Fläche frühzeitig bis mindestens 2030 verlängert. Die Immobilie ist Teil des 2019 erworbenen Millennium Portfolios.

## Mietstruktur

Die zahlreichen Investitionen in hochwertige Geschäftsimmobiliën sowie die zielstrebig vorangetriebene Ergänzung des Portfolios durch das Wohnsegment tragen dazu bei, dass sich die Mieterträge im Fonds weiterhin stabil entwickeln werden. Per 31. März 2022 weist *hausInvest* eine relativ gleichmäßige Verteilung der Mietvertrags-Restlaufzeiten auf. Zum Stichtag liefen 69 Prozent der Mietverträge länger als drei Jahre und 52,1 Prozent länger als fünf Jahre. 34,3 Prozent der Verträge laufen frühestens in zehn Jahren aus.

# Immobilienaktivitäten

## Auslauf der Mietverträge

unbefristet	2,5%
2022	7,6%
2023	12,3%
2024	11,2%
2025	9,5%
2026	7,4%
2027	6,6%
2028	2,7%
2029	2,8%
2030	3,8%
2031	1,8%
2032	31,8%

Stand: 31. März 2022.

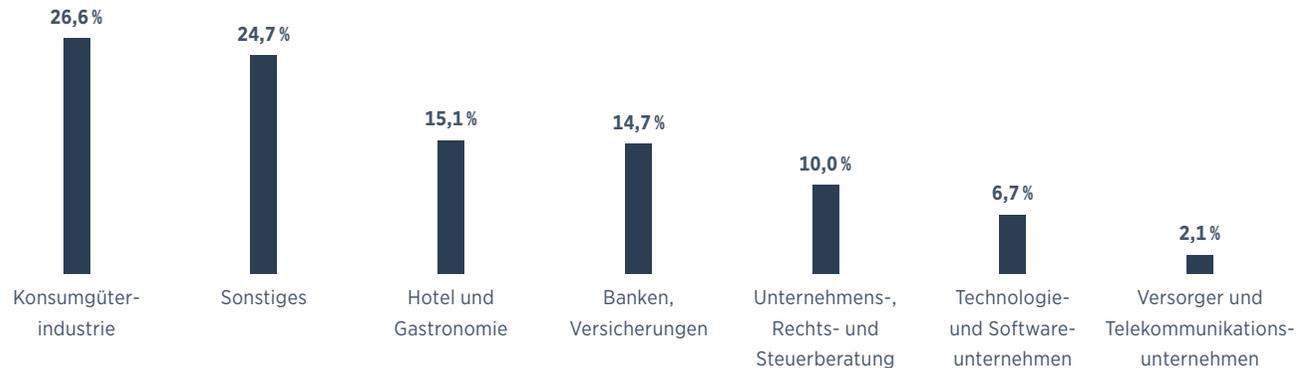
## Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufzeiten länger als

3 Jahre	69,0%
5 Jahre	52,1%
10 Jahre	34,3%

Stand: 31. März 2022.

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



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

Stand: 31. März 2022.

# Nachhaltigkeit

## 1. Erreichung der durch die Finanzprodukte geförderten ökologischen Merkmale

### Ökologische Merkmale

*hausInvest* orientiert sich bei der Auswahl der Immobilien und deren Bewirtschaftung unter anderem an ökologischen und/oder sozialen Merkmalen im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung („Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“) und ist dabei insbesondere bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zu dem von der Europäischen Union definierten Umweltziel des Klimaschutzes zu leisten.

Seit dem 10. März 2021 ist *hausInvest* gemäß den Transparenzanforderungen als „Finanzprodukt mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen“ gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung eingestuft.<sup>1</sup>

Wir haben uns verpflichtet, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck unseres Portfolios nachhaltig zu reduzieren und so einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Pariser Klimaziele, die eine Begrenzung der menschengemachten globalen Erwärmung vorsehen, zu leisten. Langfristig ist es unser Ziel, die Treibhausgasemissionen unseres Portfolios von circa 44 kg pro Quadratmeter (Stand 2019)<sup>2</sup> bis zum Jahr 2050 auf circa 14 kg pro Quadratmeter zu reduzieren.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-stuft-das-esg-capability-rating-der-commerz-real-von-a-esg-auf-a-esg-herauf/8ad90610-54d1-4c54-9fa6-ac6904e-d359e>. Scope stuft das ESG Capability Rating der Commerz Real von A- (ESG) auf A (ESG) herauf. ScopeExplorer, Stand 2. Dezember 2021.

<sup>2</sup> Für das Kalenderjahr 2021 ergibt sich ein Wert von circa 31 kg pro Quadratmeter. Aufgrund von coronabedingten Nutzungseinschränkungen einiger Flächen und Objekte stellt dieser Wert keinen nachhaltigen Reduktionswert unter Vollauslastung der Objekte dar.

<sup>3</sup> Gemeint ist hier der Ausdruck CO<sub>2</sub>-Äquivalent, der neben dem Treibhausgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) weitere Treibhausgase wie Methan (CH<sub>4</sub>), Lachgas (N<sub>2</sub>O) oder Fluorkohlenwasserstoffe (FKW) berücksichtigt. Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text jedoch der Term CO<sub>2</sub> verwendet.

# Nachhaltigkeit

Im Rahmen der Liquiditätsanlage schließt die Gesellschaft es aus, dass Mittel des Sondervermögens bei Unternehmen oder in Vermögensgegenständen angelegt werden, welche die Grundsätze des UN Global Compact nicht anerkannt haben oder von denen wesentliche Verstöße gegen diese Vorgaben bekannt geworden sind.

## Maßnahmen zur Erfüllung der ökologischen Merkmale

Auf der Asset-Ebene sind nachhaltige und innovative Auswahlkriterien wichtig, um den Erfordernissen der Anlagestrategie bei der Objektauswahl gerecht zu werden, Investitionen zu sichern, Klimarisiken zu vermeiden und Bedürfnisse von Mietern zu befriedigen. Im Rahmen einer Sustainability Due Diligence werden diese Themen sowohl im Ankauf als auch in der Bestandsverwaltung adressiert und identifiziert sowie die relevanten Daten umfassend erhoben und nachverfolgt.

Mit dieser Prüfung erfolgt nicht nur eine allgemeine Risikobewertung im Kontext der regulatorischen Parameter, sondern auch eine Bewertung in Bezug auf die ESG-Strategie des *hausInvest*. Die Vorgaben des *hausInvest* im Kontext von ESG können somit verlässlich überprüft und an die langfristige Portfolio-Strategie angepasst und ausgerichtet werden.

Die Sustainability-Due-Diligence-Prüfung deckt mit etwa 75 Fragen in den Kategorien Ressourcen, Hülle & Technik, Nutzerkomfort, Ökonomie & Flexibilität, Infrastruktur und Zukunftsfähigkeit die gesamte Bandbreite der ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit ab. Die Ergebnisse des Tools werden in die Ankaufsvorlage aufgenommen und fließen in die Bewertung geplanter Ankäufe ein.

In einem ersten Schritt wird eine Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellt. Der daraus entstehende Klimapfad zeigt auf Portfolio- und Einzelobjektebene die notwendigen Maßnahmen für das angestrebte CO<sub>2</sub>-Reduzierungsziel.

Zur Prüfung der Klimastrategie werden Klimapfade auf Portfolio- und Einzelobjektebene erarbeitet. Dabei werden wissenschaftliche Zielpfade wie der sogenannte Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)-Pfad in die Szenarioanalyse mit einbezogen.

Zur Bewertung der physischen Klimarisiken werden Szenario-Analysen erstellt, aus denen eine Ableitung geeigneter Maßnahmen zur frühzeitigen Schadensvermeidung erfolgt.

## Darstellung der Nachhaltigkeitsindikatoren sowie deren Performance

Aufgrund ihrer hohen Emissionen spielen Immobilien eine entscheidende Rolle bei der Erreichung der CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele zur Verlangsamung des Klimawandels. Innerhalb des Immobilienbestandes weichen unterschiedliche Investments und Nutzungsarten aufgrund ihrer verschiedenen Voraussetzungen stark voneinander ab. Für geeignete Quantifizierungen müssen zumeist Annahmen getroffen werden, um die Besonderheiten der Gebäude strukturell richtig abbilden zu können. Eine zentrale Herausforderung hierbei liegt in den häufig nicht oder nur unzureichend verfügbaren Emissionsdaten der Gebäude.

Für unser Portfolio ermitteln wir CO<sub>2</sub>-Emissionen im gesamten Portfolio und auf Einzelobjektebene. Hierzu finden unter anderem Abfragen der tatsächlichen Verbräuche auf Ebene der Allgemein- sowie Mietflächen statt. Zudem arbeiten wir konsequent an der Umstellung des Energiebezuges auf nachhaltige Quellen.

Der *hausInvest* befindet sich auf dem Pfad der Erreichung des langfristigen Ziels, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 auf circa 14 kg pro Quadratmeter zu reduzieren.

## Beschreibung der Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten nach Taxonomieverordnung sowie nachhaltiger Investitionen nach Offenlegungsverordnung

Aufgrund fehlender verlässlicher Daten ist der Gesellschaft gegenwärtig noch keine Beschreibung und eine Umfangskalkulation der Investitionen in Wirtschaftstätigkeiten im Sinne von Artikel 3 der Taxonomieverordnung (Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020) möglich. Es werden daher zurzeit noch keine Investitionen in Wirtschaftstätigkeiten im Sinne von Artikel 3 der Taxonomieverordnung ausgewiesen. Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden keine nachhaltigen Investitionen im Sinne von Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung getätigt.

## 2. Nachhaltigkeitsstrategie

Zur nachhaltig strukturierten Ausrichtung unseres Kerngeschäfts steuern wir unser Portfolio unter anderem nach ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance). Somit orientiert sich *hausInvest* am Dreiklang aus ökologischen und sozialen Leitlinien sowie Leitlinien der guten Unternehmensführung.<sup>4</sup>

Als Treuhänder sind wir dabei den Bedürfnissen der Anleger und der langfristigen Wertsteigerung ihrer Anlagen verpflichtet.

<sup>4</sup> Die im Abschnitt „2. Nachhaltigkeitsstrategie“ genannten Faktoren stellen keine ökologischen und / oder sozialen Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung dar.

# Nachhaltigkeit

Schon im September 2020 hat auch die Ratingagentur Scope der Commerz Real AG mit einem Rating von A- (ESG) eine gute Qualität und Kompetenz im Rahmen ihrer aktuellen und zukünftigen ESG-Ausrichtung bescheinigt.<sup>5</sup> Im Dezember 2021 konnte das Rating auf A (ESG) verbessert werden.<sup>6</sup>

## Ökologische Faktoren

Zur Erreichung der gesetzten Ziele gehen wir mehrstufig vor und konzentrieren uns auf die Umstellung der Energieversorgung auf nachhaltige Quellen sowie die konsequente Schaffung der Voraussetzungen der Reduzierung des Energiebedarfes.

Bereits jetzt werden Allgemeinflächen und haustechnische Anlagen des deutschen und französischen Portfolios überwiegend mit Ökostrom versorgt. In weiteren Ländern wurden die Energieversorgungsverträge in diesem Geschäftsjahr angepasst. Zudem arbeiten wir bei der Reduzierung der Verbräuche eng mit den Nutzern unserer Immobilien zusammen und setzen unterschiedliche Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs (zum Beispiel mit intelligenter Sensortechnik) sowie der Aussteuerung der technischen Anlagen um.

## Soziale Faktoren

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

die Corona-Pandemie neue Anforderungen an die Gesundheitsinfrastruktur und die digitale Vernetzung. Grundlage des Handelns des Fondsmanagements bietet dabei die *hausInvest*-Sozial-Charta.<sup>7</sup>

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiger Bestandteil des positiven Beitrags, den *hausInvest* leisten möchte. So streben wir an, den Wohnanteil am Investmentvermögen in den kommenden Jahren auszuweiten, davon 20 bis 40 Prozent im Bereich gefördertes sowie bezahlbares Wohnen, insbesondere in Ballungsräumen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Neben bezahlbarem Wohnraum investieren wir auch in den generationenübergreifenden Ausbau der medizinischen Versorgungsstruktur. Ein Beispiel ist das Forum City Mülheim, bei dem erstmalig das Konzept der „Healing Architecture“ umgesetzt wird. Durch die Ergänzung des bestehenden Retail-Angebots mit Gastronomie, medizinischen Versorgungsleistungen und einer Kindertagesstätte entsteht ein Treffpunkt für alle Generationen.<sup>8</sup>

## Unternehmensführung

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

Die Commerz Real AG ist außerdem durch die Initiative Corporate Governance (ICG) zertifiziert, da sie ein Werte-Management-System nach der Satzung der ICG in Verbindung mit dem „Pflichtenheft zum Compliance-Management in der Immobilienwirtschaft“ eingerichtet hat.<sup>9</sup>

Die im Abschnitt „2. Nachhaltigkeitsstrategie“ genannten Faktoren stellen keine ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung dar.

<sup>5</sup> Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/esg-capability-rating-commerz-real-mit-a-esg-bewertet/165127>, Stand 30. September 2020. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

<sup>6</sup> Scope Analysis GmbH hat die Commerz Real AG im Rahmen des ESG Capability Ratings mit A (ESG) bewertet und bescheinigt ihr damit eine gute Qualität und Kompetenz im Rahmen der aktuellen und zukünftigen ESG-Ausrichtung. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-stuft-das-esg-capability-rating-der-commerz-real-von-a-esg-auf-a-esg-herauf/8ad90610-54d1-4c54-9fa6-ac6904ed359e>, Stand 2. Dezember 2021. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

<sup>7</sup> Die Sozial-Charta enthält unter anderem die Grundsätze der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände des *hausInvest*. Hierzu zählen die Schaffung von Wohnraum im geförderten und bezahlbaren Segment und der Verzicht auf Luxussanierungen zur Profitmaximierung.

<sup>8</sup> [https://www.commerzreal.com/fileadmin/user\\_upload/CR\\_hausinvest\\_Forum\\_City\\_Muelheim\\_Forum\\_Medikum\\_PM.pdf](https://www.commerzreal.com/fileadmin/user_upload/CR_hausinvest_Forum_City_Muelheim_Forum_Medikum_PM.pdf).

<sup>9</sup> <https://www.commerzreal.com/unsere-compliance-grundsätze/>.

# Renditen und Bewertung

## Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2021/2022<sup>1</sup>

Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	D	GB	NL	F	A	P	I	E	LU	FI	TR	J	PL	CZ	USA	AUS	IE	B	in % Gesamt	
<b>I. Immobilien</b>																				<b>in %</b>
Bruttoertrag <sup>2</sup>	3,0	6,4	2,4	4,8	4,5	6,9	7,0	6,1	6,0	6,8	8,5	3,5	2,2	3,8	6,1	7,0	5,2	6,1	<b>4,4</b>	
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7	-2,6	-1,0	-1,9	-1,0	-2,6	-2,0	-0,9	-1,2	-1,7	-2,5	-1,4	-0,9	-1,3	-3,2	-1,7	-0,9	-1,0	<b>-1,5</b>	
Nettoertrag	2,3	3,8	1,4	2,9	3,5	4,3	5,0	5,2	4,7	5,1	6,0	2,1	1,3	2,5	2,9	5,3	4,3	5,2	<b>2,9</b>	
Wertänderung <sup>3</sup>	1,4	-5,9	36,0	6,1	0,4	-1,8	-3,9	0,5	2,4	0,7	-17,9	0,0	22,8	2,7	0,8	0,1	1,9	-0,3	<b>1,3</b>	
Immobilienergebnis	3,7	-2,1	37,4	9,1	3,9	2,5	1,1	5,8	7,1	5,8	-11,9	2,1	24,2	5,2	3,7	5,4	6,2	4,8	<b>4,2</b>	
Ertragsteuern	-0,2	-0,5	-0,2	-0,5	0,0	-0,2	0,0	-0,9	-0,6	0,0	-2,2	-0,1	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,0	-0,9	<b>-0,3</b>	
latente Steuern	-0,6	-0,1	-7,0	-1,0	0,0	0,2	0,0	-0,8	-0,4	0,0	2,5	-0,3	-5,6	0,0	-0,9	-0,2	0,0	0,0	<b>-0,7</b>	
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,0	-2,7	30,2	7,6	3,9	2,6	1,1	4,0	6,1	5,8	-11,6	1,8	18,6	5,1	2,7	4,8	6,2	3,9	<b>3,3</b>	
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,9	-2,7	38,4	8,4	3,9	2,6	1,2	4,0	6,1	5,8	-11,6	5,2	18,6	5,1	6,3	7,7	6,2	3,9	<b>4,3</b>	
Währungsänderung	0,0	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,5	-0,3	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	<b>-0,2</b>	
<b>Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital</b>	<b>3,9</b>	<b>-3,7</b>	<b>38,4</b>	<b>8,4</b>	<b>3,9</b>	<b>2,6</b>	<b>1,2</b>	<b>4,0</b>	<b>6,1</b>	<b>5,8</b>	<b>-12,4</b>	<b>4,7</b>	<b>18,3</b>	<b>5,1</b>	<b>5,8</b>	<b>7,7</b>	<b>6,2</b>	<b>3,9</b>	<b>4,1</b>	
<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>																				<b>-0,4</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>																				<b>3,4</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten</b> (BVI-Methode) <sup>5</sup>																				<b>2,6</b>
<b>Kapitalinformationen</b> (Durchschnittszahlen) <sup>6</sup>																				<b>in Mio. €</b>
Immobilien	7.909	2.007	280	1.200	138	199	627	154	246	326	116	190	239	263	2.063	119	71	228	<b>16.373</b>	
Kreditvolumen	1.143	0	44	125	0	0	85	0	0	0	0	110	0	0	507	57	0	0	<b>2.071</b>	
Liquidität																				<b>2.600</b>
Fondsvolumen																				<b>16.902</b>

<sup>1</sup> Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

<sup>2</sup> Enthält Covid-19-bedingte Abschreibungen auf Mietforderungen bzw. Wertberichtigungen.

<sup>3</sup> Inklusive Verkaufsgewinne / -verluste.

<sup>4</sup> Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

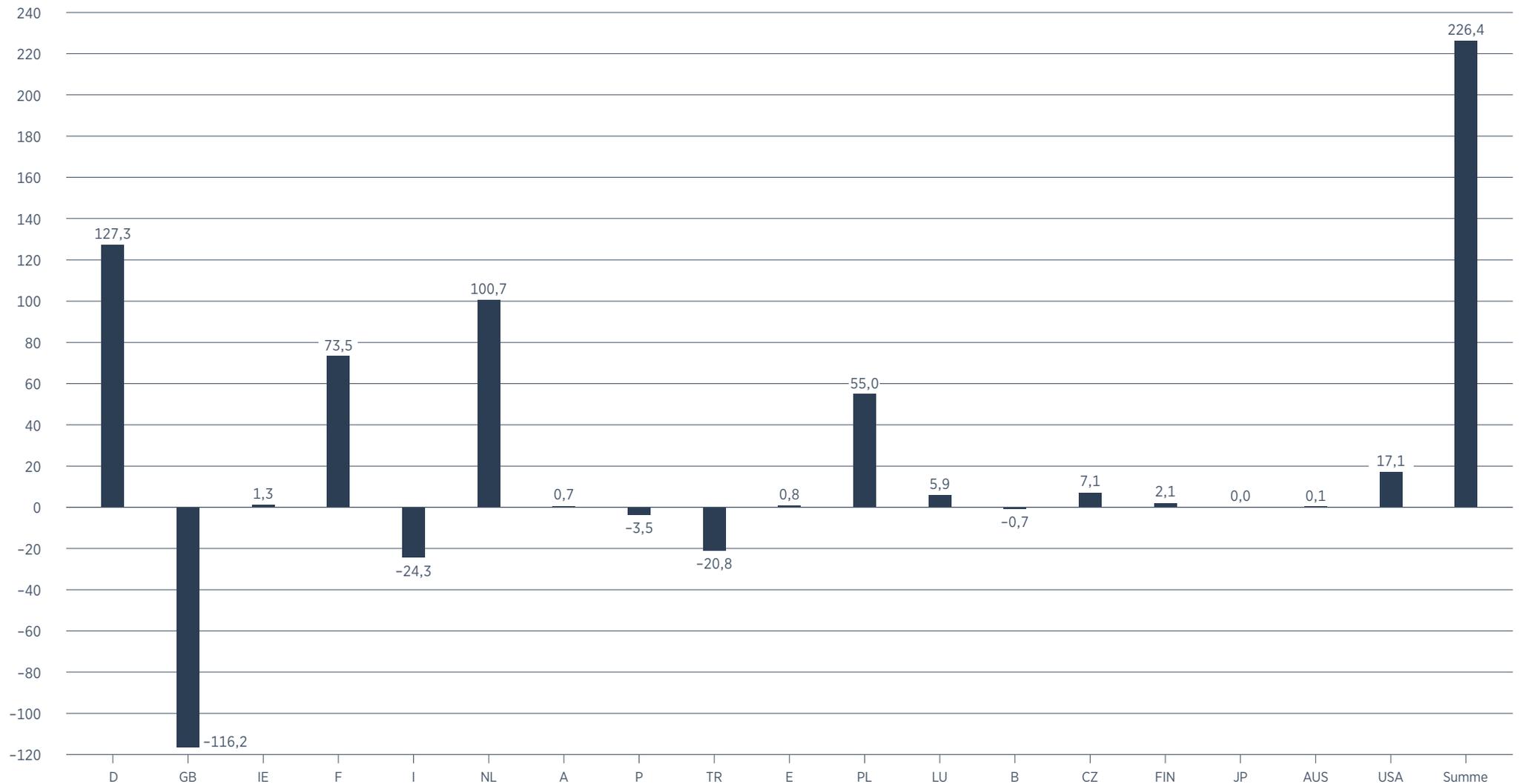
<sup>5</sup> Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.**

<sup>6</sup> Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2021 – 31. März 2022) berechnet.

# Renditen und Bewertung

Wertänderungen im Berichtszeitraum (je Land)

in Mio. €



Stand: 31. März 2022.

Die detaillierte Zusammensetzung der Werte ist auf Seite 125 f. dargestellt.

# Liquiditätsmanagement

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

## Strategie

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

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

Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote des *hausInvest* 13,83 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

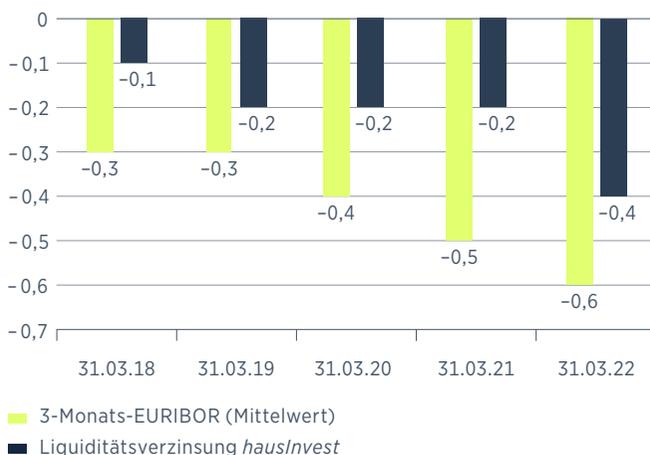
## Zusammensetzung der Fondsliquidität

	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	27,26	0,16
Termingeld	1.150,63	6,69
Laufende Konten	695,26	4,05
Ausschüttungskonten	0,46	0,00
<b>Fondsliquidität</b>	<b>1.873,61</b>	<b>10,90</b>
Liquidität in Beteiligungsgesellschaften	503,83	2,93
<b>Bruttoliquidität</b>	<b>2.377,44</b>	<b>13,83</b>
<b>Fondsvermögen</b>	<b>17.187,49</b>	

Stand: 31. März 2022.

## Vergleich Liquiditätsverzinsung *hausInvest* mit 3-Monats-EURIBOR-Index<sup>1</sup>

(31. März 2018 – 31. März 2022)



Quelle: Bloomberg, Commerz Real AG.

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

## Übersicht Liquiditätsanlagen



Stand: 31. März 2022.

# Währungsmanagement

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

## Strategie

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

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

Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 4.402,77 Millionen Euro. Durch Devisentermingeschäfte werden die Vermögenswerte in Fremdwährung abzüglich Darlehen, Rückstellungen und sonstiger Verbindlichkeiten zu 98,44 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 1,56 Prozent des Fondsvermögens.

# 98,44 %

gesicherte Fremdwährungspositionen  
per 31. März 2022

## Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

Land	Währung	Nettovermögen in Mio.	Devisentermingeschäfte in Mio.	Ungesicherte Position		
				in Mio.	in Mio. €	in % des Fondsvermögens
Australien	AUD	107	84	23	16	0,09 %
Tschechien	CZK	308	0	308	13	0,07 %
Großbritannien	GBP	1.654	1.637	17	19	0,12 %
Japan	JPY	13.513	13.320	193	1	0,01 %
Polen	PLN	19	0	19	4	0,02 %
Schweden	SEK	1	0	1	0	0,00 %
Türkei	TRY	-2	0	-2	0	0,00 %
USA	USD	2.230	1.991	239	215	1,25 %

Stand: 31. März 2022.

## 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	219.000.000,00	5	0,00	0
GBP	3.626.322.650,00	86	10.000.000,00	1
JPY	2.000.000.000,00	1	0,00	0
SEK	5.250.000.000,00	12	0,00	0
USD	4.259.900.000,00	94	12.400.000,00	2

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 36 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.

Stand: 31. März 2022.

# Finanzierungsmanagement

## 11,7%

Fremdfinanzierungsquote  
per 31. März 2022

Bei einem Gesamtkreditvolumen von 1.932,84 Millionen Euro, verteilt auf insgesamt 28 Kredite, weist *hausInvest* zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 11,7 Prozent – bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien – auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften bei Banken oder anderen Fremdkapitalgebern aufgenommenen Kredite beträgt 1.387,54 Millionen Euro. Für diese Kredite an Beteiligungen haftet *hausInvest* in Höhe von 1.149,29 Millionen Euro aufgrund von Kreditaufträgen gemäß § 778 BGB. 52,4 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 47,6 Prozent in Fremdwährung.

### Übersicht Kredite – Kreditvolumen nach Ländern

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
Deutschland	777.452	10,5	0,9
USA	753.738	28,5	1,6
Frankreich	125.000	10,2	0,7
Japan	106.198	58,5	1,0
Italien	85.000	13,7	0,4
Australien	60.152	47,7	0,7
Niederlande	25.300	7,3	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.932.840</b>	<b>11,7</b>	<b>1,1</b>

Stand: 31. März 2022.

### Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

	in % des Kreditvolumens				
	Unter 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 5 Jahre	5 – 10 Jahre	Über 10 Jahre
Deutschland	19,2	-	10,3	5,6	5,1
USA	39,0	-	-	-	-
Frankreich	-	6,5	-	-	-
Japan	-	5,5	-	-	-
Italien	4,4	-	-	-	-
Australien	3,1	-	-	-	-
Niederlande	1,3	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>67,0</b>	<b>12,0</b>	<b>10,3</b>	<b>5,6</b>	<b>5,1</b>

# Risikobericht

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

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

## 1. Risikostrategie

Seit dem 1. Januar 2011 wird für den verwalteten *hausInvest* eine eigene Risk Management Policy erstellt, in der klar geregelt wird, welche Risiken der *hausInvest* künftig tragen möchte und welche ausgeschlossen sind. Im Weiteren werden Maßnahmen zur Steuerung der im *hausInvest* 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 eine umfassende Risikoinventur durchgeführt, welche regelmäßig aktualisiert und ergänzt wird.

Die **Risikoanalyse und -bewertung** geschieht regelmäßig, wobei die unten näher erläuterten Methoden eingesetzt werden. Die Intervalle der Risikobewertung wurden dabei sachgerecht nach der Höhe des Risikogehalts und der Volatilität der Bewertungsparameter festgelegt. So werden Risiken entweder täglich, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise beurteilt.

Wird ein erkanntes Risiko im Rahmen der Analyse und Bewertung als auffällig beurteilt, 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. Hiermit sollen insbesondere aktuelle Entwicklungen in der externen und internen Umgebung des *hausInvest* erfasst und bewertet werden.

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

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

## 3. Wesentliche Risiken des Sondervermögens sowie deren Steuerung und Überwachung

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

### Adressenausfallrisiko

Für die Anteilseigner des *hausInvest* können Ausfälle von Vertragspartnern (Mieterausfall, Kontraktpartner bei Geldmarkt- und Derivategeschäften, Projektentwickler) teilweise erhebliche Abschläge bezüglich der Anteilspreise bedeuten. Wechselwirkungen mit Reputations- und Geschäftsrisiko

sind unter gewissen Umständen vorhanden. Das Mieterausfallrisiko wird mit den üblichen Methoden (Kautionsleistungen, Mietbürgschaften etc.) gesteuert, wohingegen eine gezielte Streuung auf mehrere Partner bei Geldmarkt- und Devisengeschäften sowie Projektentwicklungen das Risiko diversifiziert. Weiterhin zeigt die Covid-19-Pandemie, dass beim Mieterausfallrisiko die üblichen Instrumente nicht zielführend eingesetzt werden können, sondern zum Beispiel mit zeitlich begrenzten Mietstundungsvereinbarungen ergänzt werden müssen. Daneben werden unverändert alle Mietforderungen regelmäßig auf Werthaltigkeit überprüft und gegebenenfalls wertberichtet oder direkt abgeschrieben. Sollte sich die aktuelle Entwicklung der Covid-19-Pandemie, insbesondere die stabile Hospitalisierungsquote – trotz hoher Inzidenzen und neuer Virusmutationen – fortsetzen, ist die Lage unter Berücksichtigung der bereits gebildeten Risikovorsorgen weiterhin managebar. Die Unsicherheit bezüglich der Auswirkungen auf die Immobilienmärkte ist weiterhin gegeben.

### Marktpreisrisiko

#### Zinsänderungsrisiko

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

Die Zinsänderungsrisiken in Bezug auf Finanzierungen werden durch die Einheit 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 unter-

# Risikobericht

schiedliche Institute und unterschiedliche Laufzeiten steuert. Des Weiteren wird für jedes gehandelte Geschäft eine Marktgerechtigkeitsprüfung durchgeführt.

## Währungskursänderungsrisiko

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

Fremdwährungspositionen werden im Rahmen der Risikosteuerung weitgehend abgesichert.

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

## Kursänderungsrisiko (Wertpapiere, Aktien, Derivate etc.)

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

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

## Objektwertänderungsrisiko

### Originäres Objektwertrisiko

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

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

## Operationelles Risiko

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

Die Commerz Real und die KVG sind bezüglich des OpRisk-Managements in den Commerzbank-Konzern eingebunden. Hier erfolgt eine zentrale Sammlung von Schadensfällen, die Anreicherung mit externen Schadensdaten sowie die Zuweisung von entsprechendem Risikokapital und -budget. Bei Leistungen, welche die KVG (auch konzernintern) ausgelagert hat, werden die entsprechenden Dienstleister im Rahmen des Outsourcingcontrollings quartalsweise durch ein Scoring-Modell qualitativ bewertet.

## Geschäftsrisiko

### Marktrisiko / geschäftliche Rahmenbedingungen

Marktrisiken sind sowohl für die Gesellschaften als auch die Anteilseigner von hoher Bedeutung und werden als wesentlich eingestuft. So können neue Rahmenbedingungen für Immobilienfonds, veränderte Meinungen über die Asset-Klasse Immobilien beziehungsweise Änderungen der Kunden in Bezug auf einen Anteilserwerb massive Auswirkungen sowohl auf das Geschäftsmodell der KVG als auch auf die

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

Die Commerz Real und ihre Produkte und Dienstleistungen sind von dem Konflikt in der Ukraine und dessen Folgen sowie den bereits beschlossenen Sanktionen – die wir selbstverständlich einhalten – unmittelbar kaum betroffen: Im Portfolio des *hausInvest* befinden sich keine Objekte, die in den betroffenen Regionen liegen. Betroffen sein können vereinzelt Mieter in unseren Objekten, die geschäftliche Verbindungen in die betroffenen Regionen unterhalten oder dort ansässig sind. Dies kann vereinzelt auch für Anleger in unseren Fonds gelten.

## Reputationsrisiko

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

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

## Risiken aus Projektentwicklungen

Neben den gesetzlichen Anlagegrenzen nach § 231 Abs. 1 Nr. 3 KAGB wurde als Entscheidungsgrundlage durch die Geschäftsführung der KVG eine Entscheidungsmatrix für

# Risikobericht

Neuerwerbe von Projektentwicklungen definiert. In dieser wird geregelt, welche Projektentwicklungsrisiken in welchen Nutzungsarten eingegangen werden können.

Darüber hinaus sind zwei interne Anlagegrenzen für das Gesamtvolumen an Projektentwicklungen mit erhöhtem Risiko (beinhalten Genehmigungs- und/oder Planungs- /Baukostenrisiken) und weniger hohen Risiken (ohne Genehmigungs- und/oder Planungs- /Baukostenrisiken) definiert.

## Liquiditätsrisiko / Finanzierungsrisiko

### Liquiditätsrisiko im engeren Sinne

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

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

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

### Refinanzierungsrisiko

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

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

### Nachhaltigkeitsrisiko

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

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

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

Physische Risiken können sich als Folgen einzelner Extremwetterereignisse (wie zum Beispiel oder/und Hitze- und

Trockenperioden oder Überflutungen) oder und deren Folgen ergeben oder sich als langfristige Veränderung klimatischer und ökologischer Bedingungen manifestieren. Realisieren sich physische Risiken zum Beispiel durch Klimaveränderung oder Naturkatastrophen, so kann dies zu direkten Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit von Immobilien des *hausInvest* führen oder auch indirekte Wertverluste bewirken, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird oder die Mietersuche erschwert oder unmöglich wird.

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

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

Ein wichtiger Baustein zur Verbesserung des Portfolios ist die Bewertung der Nachhaltigkeit der Immobilien des *hausInvest*. Hierfür wurde ein eigenes Tool entwickelt, welches unter

# Risikobericht

anderem Ressourcenverbräuche, intelligente Gebäude-technik oder infrastrukturelle Sachverhalte abdeckt und eine Einschätzung zu den physischen Risiken gibt. Die Ergebnisse fließen in die Bewertung der Ankäufe ein.

## Pandemierisiko

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

# Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	Stand 31.03.2022	Stand 31.03.2021	Stand 31.03.2020	Stand 31.03.2019
Fondsvermögen in Mio.€	17.187	16.617	16.096	14.533
Wert je Anteil (Rücknahmepreis je Anteil) in €	43,24	42,77	42,31	41,81

**Eingebaute  
Risikominimierung  
durch weltweite  
Diversifikation**

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

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

Die wesentlichen realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilientransaktionen betreffen Verkäufe von Immobilien in Deutschland und Frankreich sowie den Verkauf einer Immobilien-Gesellschaft in Tschechien. Die im Berichtszeitraum getätigten Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden auf Seite 18 – 20 dargestellt.

## Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

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

## Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
AUD	219.000.000,00	140.969.153,67	2.846.157,39	-34.532,47	2.880.689,86
GBP	2.286.000.000,00	2.716.680.419,81	16.291.170,42	-1.860.270,66	18.151.441,08
JPY	16.020.000.000,00	126.291.269,85	3.703.461,84	2.601.181,40	1.102.280,44
SEK	6.000.000.000,00	591.882.176,66	6.939.679,17	1.341.955,34	5.597.723,83
USD	3.959.900.000,00	3.470.547.662,91	23.028.853,02	-4.062.452,36	27.091.305,38
		<b>52.809.321,84</b>	<b>-2.014.118,75</b>		<b>54.823.440,59</b>

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
GBP	99.000.000,00	115.106.250,57	975.149,43	0,00	975.149,43
USD	17.400.000,00	15.296.346,70	80.290,14	0,00	80.290,14
		<b>1.055.439,57</b>	<b>0,00</b>		<b>1.055.439,57</b>

## 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	342.375.000,00	217.112.835,54	-6.214.500,36	-624.713,93	-5.589.786,43
GBP	6.190.000.000,00	7.210.205.969,00	-102.709.212,27	-48.841.623,67	-53.867.588,60
JPY	4.300.000.000,00	32.833.499,71	-286.641,45	0,00	-286.641,45
SEK	4.500.000.000,00	441.264.288,40	-3.900.203,11	0,00	-3.900.203,11
USD	9.815.900.000,00	8.466.838.586,02	-164.077.265,33	-20.215.784,19	-143.861.481,14
		<b>-277.187.822,52</b>	<b>-69.682.121,79</b>		<b>-207.505.700,73</b>

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
GBP	69.000.000,00	81.316.490,77	-331.498,23	-10.986,90	-320.511,33
SEK	500.000.000,00	48.716.680,84	-640.913,43	0,00	-640.913,43
USD	146.000.000,00	126.323.607,09	-684.142,40	0,00	-684.142,40
		<b>-1.656.554,06</b>	<b>-10.986,90</b>		<b>-1.645.567,16</b>

# Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

	in €
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>16.617.282.911,01</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr	-237.836.249,38
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres <sup>1</sup>	-237.027.833,80
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile <sup>2</sup>	-808.415,58
2. Mittelzufluss / -abfluss (netto) <sup>3</sup>	381.408.170,58
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	944.454.634,18
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	-563.046.463,60
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	-12.918.047,52
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup>	-19.818.451,03
a) bei Immobilien	-8.831.354,56
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-10.987.096,47
5. Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>5</sup>	459.374.388,48
davon nicht realisierte Gewinne des Geschäftsjahres	446.478.257,80
davon nicht realisierte Verluste des Geschäftsjahres	-129.698.767,14
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>17.187.492.722,14</b>

# Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

## Fußnoten zur Entwicklung des Sondervermögens

- Zu 1 Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag der Ausschüttung 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-Ausgaben** und die **Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis des Tages, multipliziert mit der Anzahl der zu diesem Datum ausgegebenen beziehungsweise zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge / Aufwendungen pro Anteil, die als Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich bezeichnet werden, enthalten.
- Zu 4 Unter der **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien beziehungsweise Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Des Weiteren werden in dieser Position die Beträge aus der Umbuchung der kumulierten Anschaffungsnebenkosten der im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen vom Kapital in das realisierte Ergebnis ausgewiesen.
- Zu 5 Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** sowie die nicht realisierten Gewinne und die nicht realisierten Verluste des Geschäftsjahres sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

# Vermögensübersicht zum 31. März 2022

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
in €			
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>	<b>7.556.592.339,11</b>	<b>43,97</b>	<b>1.697.027.776,14</b>
1. Geschäftsgrundstücke	7.329.541.852,24	42,64	1.697.027.776,14
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	227.050.486,87	1,32	0,00
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>	<b>5.056.164.694,43</b>	<b>29,42</b>	<b>1.007.434.925,92</b>
1. Mehrheitsbeteiligungen	4.819.017.353,55	28,04	1.007.434.925,92
2. Minderheitsbeteiligungen	237.147.340,88	1,38	0,00
<b>III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben</b>	<b>1.873.608.729,07</b>	<b>10,90</b>	<b>49.013.000,54</b>
1. Bankguthaben	1.873.608.729,07	10,90	49.013.000,54
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>4.428.300.702,98</b>	<b>25,76</b>	<b>1.649.296.454,91</b>
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	188.061.094,01	1,09	56.158.977,57
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	3.532.661.548,27	20,55	1.481.477.103,27
3. Zinsansprüche	16.166.347,73	0,09	3.857.687,89
4. Anschaffungsnebenkosten	214.156.061,52	1,25	38.022.585,19
a) bei Immobilien	138.921.587,23	0,81	9.299.284,07
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	75.234.474,29	0,44	28.723.301,12
5. Andere	477.255.651,45	2,78	69.780.100,99
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>18.914.666.465,59</b>	<b>110,05</b>	<b>4.402.772.157,51</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten</b>	<b>1.109.219.366,20</b>	<b>6,45</b>	<b>110.251.880,42</b>
1. aus Krediten	545.300.000,00	3,17	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	19.688.903,88	0,11	613.642,08
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	191.585.664,79	1,11	82.480.921,42
4. aus anderen Gründen	352.644.797,53	2,05	27.157.316,92
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>617.954.377,25</b>	<b>3,60</b>	<b>162.400.442,52</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.727.173.743,45</b>	<b>10,05</b>	<b>272.652.322,94</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<b>17.187.492.722,14</b>	<b>100,00</b>	<b>4.130.119.834,57</b>

Stand: 31. März 2022.

Umlaufende Anteile (Stück)	397.492.239,004
Anteilwert (EUR)	43,24

Devisenkurse per 30. März 2022 in Euro

Amerikanischer Dollar (USD)	1 EUR =	1,11295	USD
Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,84785	GBP
Kanadischer Dollar (CAD)	1 EUR =	1,38870	CAD
Australischer Dollar (AUD)	1 EUR =	1,48110	AUD
Japanischer Yen (JPY)	1 EUR =	135,59625	JPY
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,63815	PLN
Schwedische Krone (SEK)	1 EUR =	10,34250	SEK
Singapur Dollar (SGD)	1 EUR =	1,50685	SGD
Südkoreanischer Won (KRW)	1 EUR =	1.346,16875	KRW
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	24,40250	CZK
Türkische Lira (TRY)	1 EUR =	16,31140	TRY

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

A. Vermögensgegenstände					in €
I. Immobilien	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland	
1. Geschäftsgrundstücke	7.329.541.852,24	42,64	1.697.027.776,14	4.298.472.776,14	
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	227.050.486,87	1,32	0,00	56.178.693,63	
<b>Gesamt</b>	<b>7.556.592.339,11</b>	<b>43,97</b>	<b>1.697.027.776,14</b>	<b>4.354.651.469,77</b>	

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 45-77 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	4.819.017.353,55	28,04	1.007.434.925,92	2.714.001.955,04	
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	8.382.303.939,14	48,77	3.230.335.239,57	5.435.511.103,96	
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Abs. 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	477.752.101,14	2,78	134.474.531,64	268.913.638,87	
sonstige Forderungen	428.729.383,45	2,49	119.889.168,92	169.901.824,43	
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-1.149.292.074,95	-6,69	-920.087.110,46	-920.087.110,46	
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-3.086.661.548,26	-17,96	-1.481.477.103,26	-2.109.165.548,26	
sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	-233.814.446,97	-1,36	-75.699.800,49	-131.071.953,50	
2. Minderheitsbeteiligungen	237.147.340,88	1,38	0,00	107.979.533,63	
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	638.342.755,84	3,71	0,00	117.000.000,00	
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Abs. 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bankguthaben / Liquiditätsreserve	26.083.542,75	0,15	0,00	16.909.426,61	
sonstige Forderungen	17.997.630,99	0,10	0,00	3.162.732,54	
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-238.247.500,00	-1,39	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-110.000.000,00	-0,64	0,00	-26.000.000,00	
sonstige Verbindlichkeiten / Rückstellungen	-97.029.088,70	-0,56	0,00	-3.092.625,52	
<b>Gesamt</b>	<b>5.056.164.694,43</b>	<b>29,42</b>	<b>1.007.434.925,92</b>	<b>2.821.981.488,67</b>	

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

III. Liquiditätsanlagen / Bankguthaben	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland	
1. Tagesgeldanlagen	27.257.179,93	0,16	27.257.179,93	27.257.179,93	
2. Termingeldanlagen	1.150.626.488,71	6,69	626.488,71	626.488,71	
Restlaufzeit bis 3 Monate	140.626.488,71	0,82	0,00	626.488,71	
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	450.000.000,00	2,62	0,00	0,00	
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	360.000.000,00	2,09	0,00	0,00	
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	200.000.000,00	1,16	0,00	0,00	
3. Guthaben auf laufenden Konten	695.266.445,13	4,05	21.129.331,90	45.861.287,42	
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	458.615,30	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamt</b>	<b>1.873.608.729,07</b>	<b>10,90</b>	<b>49.013.000,54</b>	<b>73.744.956,06</b>	

Stand: 31. März 2022.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

IV. Sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	188.061.094,01	1,09	56.158.977,57	127.974.523,53
aus Mieten und Umlagen	55.152.145,57	0,32	13.673.609,55	38.649.852,37
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	132.858.348,67	0,77	42.485.368,02	89.278.299,78
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	50.599,77	0,00	0,00	46.371,38
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	3.532.661.548,27	20,55	1.481.477.103,27	2.135.165.548,27
3. Zinsansprüche	16.166.347,73	0,09	3.857.687,89	8.931.448,76
aus Tagesgeldanlagen	485,40	0,00	485,40	485,40
aus Termingeldanlagen	130,45	0,00	130,45	130,45
aus Gesellschafterdarlehen	16.165.731,88	0,09	3.857.072,04	8.930.832,91
4. Anschaffungsnebenkosten	214.156.061,52	1,25	38.022.585,19	62.940.010,07
bei Immobilien	138.921.587,23	0,81	9.299.284,07	16.637.568,73
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	75.234.474,29	0,44	28.723.301,12	46.302.441,34
5. Andere	477.255.651,45	2,78	69.780.100,99	221.809.959,84
5.1. Forderungen aus schwebenden Geschäften	305.027.766,22	1,77	0,00	103.895.951,22
5.2. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	6.341.336,38	0,04	3.501.678,58	6.341.336,38
Forderungen aus Umsatzsteuer	4.641.553,05	0,03	3.438.711,02	4.641.553,05
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	1.699.783,33	0,01	62.967,56	1.699.783,33
5.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	21.986.225,00	0,13	0,00	0,00
5.4. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	11.320.000,00	0,07	0,00	0,00
5.5. Weitere sonstige Vermögensgegenstände	132.580.323,85	0,77	66.278.422,41	111.572.672,24
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	66.703.756,22	0,39	61.115.115,61	65.457.185,13
sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	13.835.082,35	0,08	0,00	13.772.018,95
Anteile an Bewirtschaftungsgesellschaften	13.605.519,84	0,08	353.895,15	12.400.177,25
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	11.714.996,67	0,07	0,00	11.714.996,67
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	10.648.812,24	0,06	1.526.658,09	1.922.386,29
Forderungen aus Mittelzuflüssen	7.593.434,22	0,04	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	2.607.697,88	0,02	2.607.697,88	2.607.697,88
Forderungen aus Kauf/ Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	1.423.816,18	0,01	0,00	1.423.816,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.300.799,74	0,01	29.162,00	947.770,74
Forderungen an CRI GmbH aus Umsatzsteuer	360.823,90	0,00	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	265.725,81	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	145.371,88	0,00	145.371,88	145.371,88
sonstige andere Forderungen	2.374.486,92	0,01	500.521,80	1.181.251,27
<b>Gesamt</b>	<b>4.428.300.702,98</b>	<b>25,76</b>	<b>1.649.296.454,91</b>	<b>2.556.821.490,47</b>

Stand: 31. März 2022.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

<b>B. Schulden</b>				in €
<b>I. Verbindlichkeiten</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>in % des Fondsvermögens</b>	<b>davon in Fremdwährung</b>	<b>davon Ausland</b>
1. aus Krediten	545.300.000,00	3,17	0,00	235.300.000,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	395.000.000,00	2,30	0,00	85.000.000,00
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	19.688.903,88	0,11	613.642,08	14.487.524,39
Erwerb und Bauvorhaben	13.515.519,34	0,08	29.479,13	9.379.274,76
Sicherheitseinbehalte	6.173.384,54	0,04	584.162,95	5.108.249,63
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	191.585.664,79	1,11	82.480.921,42	155.918.169,42
vorausbezahlte Mieten und Umlagen	55.302.426,75	0,32	34.408.578,31	52.702.722,60
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	112.019.182,27	0,65	40.331.476,41	83.857.901,36
Kautionen	22.585.295,78	0,13	7.740.866,70	19.338.410,91
Lieferungen und Leistungen	1.678.759,99	0,01	0,00	19.134,55
4. aus anderen Gründen	352.644.797,53	2,05	27.157.316,92	126.379.922,09
4.1. aus schwebenden Geschäften	253.265.711,35	1,47	0,00	90.327.766,79
4.2. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	6.015.039,53	0,03	5.243.502,90	6.015.039,53
aus Umsatzsteuer	6.015.039,53	0,03	5.243.502,90	6.015.039,53
4.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	15.007.505,39	0,09	0,00	0,00
4.4. Erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	25.350.000,00	0,15	0,00	0,00
4.5. gegenüber der CRI mbH	14.495.316,38	0,08	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	11.089.360,67	0,06	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	9.450,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	3.396.505,71	0,02	0,00	0,00
4.6. andere Verbindlichkeiten	38.511.224,88	0,22	21.913.814,02	30.037.115,77
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	21.822.903,46	0,13	21.822.903,46	21.822.903,46
aus Mittelrückflüssen	4.715.837,90	0,03	0,00	0,00
aus Verwahrstellengebühr	613.244,93	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	574.612,50	0,00	0,00	574.612,50
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	536.195,51	0,00	0,00	536.195,51
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	459.026,72	0,00	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	4.600,24	0,00	0,00	3.278,02
sonstige andere Verbindlichkeiten	9.784.803,62	0,06	90.910,56	7.100.126,28
<b>Gesamt</b>	<b>1.109.219.366,20</b>	<b>6,45</b>	<b>110.251.880,42</b>	<b>532.085.615,90</b>

Stand: 31. März 2022.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

II. Rückstellungen	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. für Herstellungskosten	17.177.462,29	0,10	3.616.749,70	14.493.419,43
2. für Instandhaltungskosten	12.653.994,32	0,07	1.644.931,26	5.800.896,83
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	72.288.342,36	0,42	49.878.635,00	57.957.909,79
4. für Steuern	468.259.369,18	2,72	80.687.455,83	325.120.938,10
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	119.612.478,93	0,70	0,00	89.917.382,33
laufende Steuern	147.642.505,53	0,86	13.429.789,27	58.330.455,05
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	201.004.384,72	1,17	67.257.666,56	176.873.100,72
5. für Sonstiges	47.575.209,10	0,28	26.572.670,73	32.986.321,67
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	17.555.243,60	0,10	4.725.533,41	5.110.174,72
Vermarktungskosten	16.126.239,10	0,09	14.838.550,81	15.989.517,54
Abstandszahlungen an Mieter	5.806.802,46	0,03	5.146.529,46	5.601.529,46
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/ Immobilien-Gesellschaften	1.065.306,81	0,01	0,00	622.265,78
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	505.000,00	0,00	0,00	0,00
andere sonstige Rückstellungen	6.516.617,13	0,04	1.862.057,05	5.662.834,17
<b>Gesamt</b>	<b>617.954.377,25</b>	<b>3,60</b>	<b>162.400.442,52</b>	<b>436.359.485,82</b>

Stand: 31. März 2022.

# Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021/2022 um 520,21 Millionen Euro beziehungsweise 3,43 Prozent auf 17.187,49 Millionen Euro. Per Saldo wurden 8.922.019,666 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 381,41 Millionen Euro zu. Am 14. Juni 2021 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021 in Höhe von 237,84 Millionen Euro beziehungsweise 0,61 Euro pro Anteil.

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

Angaben zu den Käufen und Verkäufen befinden sich auf den Seiten 18 – 20.

## A. Vermögensgegenstände

### I. Immobilien

Das Immobilienvermögen zum 31. März 2022 umfasst 73 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Käufe und Verkäufe, 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 2021 um insgesamt 530,45 Millionen Euro beziehungsweise 6,56 Prozent auf 7.556,59 Millionen Euro gesunken. Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 45 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 2022 über 66 als Mehrheitsbeteiligung und 32 als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 80 Liegenschaften halten. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 78 – 92 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 45 – 77 enthalten.

### III. Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsquote gemäß § 253 Absatz 1 Satz 2 KAGB beträgt 10,90 Prozent des Fondsvermögens und liegt somit über der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 Prozent. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 388,37 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate gebunden. Daneben sind 341,61 Millionen Euro für Mittel zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe, Bauvorhaben und Umstrukturierungen sowie 107,5 Millionen Euro zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel von insgesamt 258,37 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt 4,57 Prozent des Fondsvermögens.

### IV. Sonstige Vermögensgegenstände

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

**Zu Nr. 5.5 Weitere sonstige Vermögensgegenstände:** Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinkäufe vom 30. und 31. März 2022.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 2,61 Millionen Euro betreffen die Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten an unseren Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London.

## B. Schulden

### I. Verbindlichkeiten

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

**Zu Nr. 4.6 Andere Verbindlichkeiten:** Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 30. und 31. März 2022.

### Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne

Im Falle der Veräußerung von Immobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax – CGT). Per 31. März 2022 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Immobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.



# Immobilienverzeichnis

Schematische Darstellung. Stand 31. März 2022.



# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	1	2	3	4	5	6
	Objektname	Dorotheenstraße	Classicon	Aralhaus	P5	Kö 92 a	WestendWindows
	PLZ/ Ort	10117 Berlin	10117 Berlin	10709 Berlin	10785 Berlin	40212 Düsseldorf	60325 Frankfurt am Main
	Straße	Dorotheenstraße 33, Charlottenstraße 42	Leipziger Platz 9	Hohenzollerndamm 44, Eisenzahlstraße 36, Bielefelder Straße 15	Potsdamer Platz 5, Ebertstraße 4	Königsallee 92 a	Bockenheimer Landstraße 33 - 35
	Internetadresse	-	-	-	-	-	-
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 75; E: 15	B: 70; S: 20	B: 90	B: 90	B: 60; E: 30	B: 100
	Art des Grundstücks	-	-	-	Bruchteileigentum	-	-
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	989	2.665	6.096	1.623	1.671	2.063
	Erwerbsdatum	06 / 2002	01 / 2002	11 / 2019	11 / 2019	12 / 1993	11 / 2019
	Haltezeit in Jahren	19,8	20,2	2,4	2,4	28,3	2,4
	Bau-, Umbaujahr	2002	2003	1995	2003	1998	2009
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	4.832	11.795	11.655	15.252	7.102	8.876
	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	4.832	9.423	11.655	15.252	7.102	8.876
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	2.372	0	0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Zeitverlag Gerd Bucorius	Deutsches Spionage Museum	Berliner Wasserbetriebe	P+P Pöllath + Partners	Regus Düsseldorf	Permira
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	1,0	10,0	0,0	0,2	5,5	17,2
	auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	26,9	18,3	0,0	14,8	32,9	0,9
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,8	7,4	4,5	3,7	3,4	5,5
	Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	1.350	3.634	k.A.	4.170	2.240	2.387
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	1.332 / 1.512	3.169 / 3.169	2.185 / 2.185	5.822 / 5.457	2.151 / 2.147	4.031 / 4.010
	Restnutzungsdauer in Jahren	50 / 50	51 / 51	38 / 38	51 / 51	30 / 30	67 / 57
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	37.080 / 41.800	93.300 / 96.600	70.900 / 74.100	173.700 / 165.500	40.710 / 43.600	127.000 / 125.100
	Mittelwert in Tausend	39.440	94.950	72.500	169.600	42.155	126.050
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	50,86	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	39.440	94.950	72.500	86.259	42.155	126.050
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	-	-	4.379 / 8,1	6.725 / 8,09	-	9.782 / 8,1
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	-	-	3.279	5.047	-	7.428
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	-	-	1.101	1.677	-	2.354
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	-	-	438	671 <sup>3</sup>	-	964 <sup>4</sup>
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	-	-	3.321	5.093 <sup>3</sup>	-	7.353 <sup>4</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	-	-	7,6	7,6	-	7,6	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	-	-	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	7	8	9	10	11	12
Objektname		B39	Börsenstraße	OmniTurm	Gutleut	Oeder Weg	Ontano West
PLZ/ Ort		60325 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60329 Frankfurt am Main	60318 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main
Straße		Bockenheimer Landstraße 39	Börsenstraße 2 - 4, Börsenplatz 13 - 15, Rathenauplatz 14	Große Gallusstraße 16 - 18	Gutleutstraße 7	Oeder Weg 151	Savignystraße 9 - 11, Erlenstraße 2 - 6
Internetadresse		-	-	omniturm.de	-	-	-
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	E: 55; B: 45	B: 85; W :15	B: 100	B: 100	B: 90
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.176	2.182	2.415	1.502	2.563	2.871
Erwerbsdatum		11/ 2019	01/ 1995	09/ 2018	11/ 2019	11/ 2019	11/ 2019
Haltedauer in Jahren		2,4	27,2	3,5	2,4	2,4	2,4
Bau-, Umbaujahr		2010	1995	2020	1992	1996	1989
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		6.004	13.536	54.361	6.583	5.718	6.107
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		6.004	13.536	46.190	6.583	5.658	5.833
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	8.171	0	60	275
Hauptmieter		Empira Investment Solutions GmbH	ZARA	Morgan Stanley Bank AG	Stadt Frankfurt am Main	Generali	Hessische Landesbahngesellschaft mbH
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		89,7	3,4	0,0	1,5	0,0	0,4
auslaufende Mietverträge im GJ 2022/ 2023 in %		8,2	1,4	10,7	100,0	0,0	14,6
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		0,3	5,5	6,1	1,0	3,8	6,2
Mieteinnahmen im GJ 2021/ 2022 in Tausend		k.A.	6.156	22.288	k.A.	k.A.	1.544
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		2.457 / 2.521	6.644 / 6.421	25.243 / 25.182	1.559 / 1.602	1.167 / 1.167	1.604 / 1.587
Restnutzungsdauer in Jahren		68 / 58	43 / 43	68 / 68	50 / 50	48 / 43	48 / 48
Verkehrswert (VKW) in Tausend		76.700 / 76.700	172.300 / 174.000	764.100 / 764.000	37.600 / 37.900	28.100 / 28.000	50.300 / 46.800
Mittelwert in Tausend		76.700	173.150	764.050	37.750	28.050	48.550
Investitionsart		indirekt	direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	94,90	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		76.700	173.150	725.053	37.750	28.050	48.550
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		6.111 / 8,1	-	11.628 / 1,9	3.090 / 8,1	2.622 / 8,2	3.511 / 8,0
davon Gebühren und Steuern in Tausend		4.632	-	4.818	2.327	1.974	2.676
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		1.479	-	6.810	763	647	835
abgeschriebene ANK im GJ 2021/ 2022 in Tausend		610 <sup>5</sup>	-	1.163	309	262	351
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		4.581 <sup>5</sup>	-	9.302	2.343	1.988	2.663
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		7,6	-	8,1	7,6	7,7	7,7
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	51,98	-	-	-	-

<sup>1</sup>Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. <sup>2</sup>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	13	14	15	16	17	18
	Objektname	Schäfergasse	Alstertor	BallinA	Gerhof	Johannisbollwerk	Neuer Wall
	PLZ / Ort	60313 Frankfurt am Main	20095 Hamburg	20095 Hamburg	20354 Hamburg	20459 Hamburg	20354 Hamburg
	Straße	Schäfergasse 33	Alstertor 21, Hermannstraße 2	Ballindamm, Hermannstraße 8	Gerhofstraße 1 – 3	Johannisbollwerk 16, Ditmar-Koel-Straße 25	Neuer Wall 44
	Internetadresse	-	-	-	-	-	-
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B. / B	B: 100	B: 85; E: 15	B: 50; E: 50	B: 100	B: 70; E: 30
	Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	385	587	943	1.774	878	551
	Erwerbsdatum	11 / 2019	11 / 2019	11 / 2019	10 / 2003	11 / 2019	11 / 2019
	Haltezeit in Jahren	2,4	2,4	2,4	18,5	2,4	2,4
	Bau-, Umbaujahr	1994, 2025	2007	2019	2003, 2021	1993	1907, 1987
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	2.227 <sup>6</sup>	4.478	5.399	10.231	4.792	2.748
	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	2.227	4.478	5.399	9.659	4.792	2.748
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	0	0	572	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	i.B.	Hogan Lovells International LLP	Hogan Lovells International LLP	Gerhofstraße 1 – 3 Tenant GmbH (WeWork)	IU Group N.V.	Ermenegildo Zegna GmbH
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	-	0,1	11,8	24,7	2,4	16,2
	auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	-	6,5	0,5	4,4	13,3	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	-	11,6	2,9	11,0	3,5	6,0
	Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	-	k.A.	k.A.	2.212	812	686
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	387 / 383	1.123 / 1.121	1.630 / 1.609	4.283 / 4.349	948 / 962	1.004 / 1.001
	Restnutzungsdauer in Jahren	48 / 43	55 / 55	67 / 67	53 / 53	41 / 41	42 / 42
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	9.500 / 9.200	34.400 / 34.900	50.000 / 49.300	108.800 / 107.900	24.900 / 24.300	30.000 / 30.300
	Mittelwert in Tausend	9.350	34.650	49.650	108.350	24.600	30.150
	Investitionsart	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
Investmentinformationen**	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	9.350	34.650	49.650	108.350	24.600	30.150
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	808 / 8,2	2.127 / 6,5	3.084 / 6,5	-	1.446 / 6,5	1.904 / 6,5
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	614	1.520	2.194	-	1.029	1.360
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	193	607	891	-	417	544
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	81	213	308	-	145	190
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	612	1.613	2.339	-	1.096	1.444
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,7	7,6	7,6	-	7,7	7,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	-	-	-	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	19	20	21	22	23	24
Objektname	63Grad Hamburg	Raboisen	Constantinhöfe	Neue Direktion Köln	Oppenheimstraße	Untersachsenhausen	
PLZ / Ort	20354 Hamburg	20095 Hamburg	50679 Köln	50668 Köln	50668 Köln	50667 Köln	
Straße	Neuer Wall 63	Raboisen 38 - 40, Gertrudenstraße 10	Constantinstraße, Ottoplatz 6	Konrad-Adenauer-Ufer 3	Oppenheimstraße 11, 11a	Unter Sachsenhausen 29, 31, 33, Komödienstraße 44	
Internetadresse	-	-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 55; E: 45	B: 100	B: 85; W: 10	B: 100	B: 100	B: 60; W: 35	
Art des Grundstücks	Bruchteileseigentum	-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.054	1.220	5.219	5.161	8.852	1.840	
Erwerbsdatum	11 / 2019	11 / 2019	11 / 2019	05 / 2016	07 / 2021	11 / 2019	
Haltedauer in Jahren	2,4	2,4	2,4	5,9	0,7	2,4	
Bau-, Umbaujahr	1988, 2011	1946, 1957, 1996, 2014	2006	2016	1900, 1965, 2008	2009, 2021	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	6.806	5.684	19.428	22.740	10.889	5.626 <sup>9</sup>	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	6.806	5.684	17.101	22.740	10.706	3.839	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	0	2.328	0	184	1.786	
Hauptmieter	k.A. <sup>7</sup>	IntReal International Real Estate	Atradius Kreditversicherung AG	European Aviation Safety Agency	DEVK	msg life central	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	10,3	0,0	0,6	0,0	1,8	7,7	
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	0,1	3,4	15,0	0,0	0,4	1,0	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	7,1	5,3	3,6	14,3	3,7	9,8	
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	2.763	1.332	4.204	k.A.	1.383	965	
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	3.308 / 3.298	1.080 / 1.080	4.268 / 4.271	6.113 / 6.113	2.241 / 2.056	1.345 / 1.487	
Restnutzungsdauer in Jahren	59 / 59	48 / 48	54 / 54	64 / 64	44 / 49	68 / 69	
Verkehrswert (VKW) in Tausend	110.400 / 109.600	30.800 / 30.700	121.800 / 123.600	149.500 / 147.300	58.800 / 59.900	47.000 / 49.240	
Mittelwert in Tausend	110.000	30.750	122.700	148.400	59.350	48.120	
Investitionsart	indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	
Beteiligungsquote in %	60,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	66.000	30.750	122.700	148.400	59.350	48.120	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	4.313 / 6,6	1.978 / 6,5	10.322 / 8,6	9.309 / 7,7	5.115 / 8,6	4.680 / 8,8	
davon Gebühren und Steuern in Tausend	2.989	1.407	7.915	6.037	3.997	2.647	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.324	571	2.407	3.272	1.117	2.033	
abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	431 <sup>8</sup>	198	1.032	931	384	429	
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	3.265 <sup>8</sup>	1.500	7.827	3.800	4.731	4.251	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,6	7,7	7,6	4,1	7,8	9,1	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	47,17	-	-	

<sup>7</sup>Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. <sup>8</sup>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	25	26	27	28	29	30
	Objektname	Vor den Siebenburgen	Eisbach 3	Eisbach 4	VTW 1	TZ	VTO N/S
	PLZ / Ort	50676 Köln	80538 München				
	Straße	Vor den Siebenburgen 2, Paulstraße 3, 5, 7	Am Eisbach 3	Am Eisbach 4	Am Tucherpark 1	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 16, 18
	Internetadresse	-	-	-	-	-	-
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	3.960	5.900	10.076	9.746	16.000	10.512
	Erwerbsdatum	11 / 2019	01 / 2020	01 / 2020	01 / 2020	01 / 2020	01 / 2020
	Haltedauer in Jahren	2,4	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
	Bau-, Umbaujahr	1995, 1997	1971	1972, 2018	1986, 2014	1968, 2019	1972, 2018
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	9.824	5.615	11.910	10.709	17.522	23.720
	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	9.824	5.615	11.910	10.709	17.522	23.720
	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Max-Planck-Institut	HVB Gesellschaft				
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	15,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	9,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
	Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	1.354	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	1.813 / 1.741	1.525 / 1.745	3.658 / 4.013	3.004 / 3.201	5.036 / 5.455	6.671 / 7.290
	Restnutzungsdauer in Jahren	47 / 47	38 / 39	38 / 39	38 / 39	38 / 39	48 / 39
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	50.000 / 46.100	50.600 / 56.200	119.200 / 128.700	108.500 / 101.900	152.700 / 173.200	231.500 / 233.200
	Mittelwert in Tausend	48.050	53.400	123.950	105.200	162.950	232.350
	Investitionsart	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Investmentinformationen**	Beteiligungsquote in %	100,00	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	48.050	52.813	122.587	104.043	161.158	229.794
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	3.529 / 8,6	1.969 / 5,0	4.659 / 4,9	4.104 / 4,9	6.163 / 4,8	8.626 / 4,9
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	2.719	1.358	3.304	2.950	4.496	6.168
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	810	611	1.355	1.154	1.667	2.458
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	353	198	466	413	616	864
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	2.676	1.526 <sup>10</sup>	3.611 <sup>11</sup>	3.178 <sup>12</sup>	4.777 <sup>13</sup>	6.683 <sup>14</sup>
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	-	-	-	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	31	32	33	34	35	36
<b>Objektname</b>		<b>Karolinen Karree</b>	<b>Seidl Forum</b>	<b>Leopoldstraße</b>	<b>b<sup>3</sup> / The Seven München</b>	<b>Nymphenburger Höfe</b>	<b>Palais am Jakobsplatz</b>
PLZ / Ort		80333 München	80335 München	80804 München	80469 München	80335 München	80331 München
Straße		Karlstraße 10, 12, 14	Karlstraße 64 – 68, Seidlstraße 21 – 23	Leopoldstraße 146, Johann-Fichte-Straße 2	Müllerstraße 3	Nymphenburger Straße 4, 12	Oberanger 31 – 36
Internetadresse		-	seidlforum.de	-	-	-	-
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 100	B: 70; W: 20	B: 80; E: 15	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		-	-	-	Bruchteileigentum	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		3.270	6.903	1.120	2.765	3.800	1.071
Erwerbsdatum		11 / 2019	06 / 2003	11 / 2019	11 / 2019	11 / 2019	11 / 2019
Haltezeit in Jahren		2,4	18,8	2,4	2,4	2,4	2,4
Bau-, Umbaujahr		2007	2003	1992	2013	2009	2004
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		13.152	21.911	3.710	11.203	16.497	5.079
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		13.152	21.911	3.013	11.203	16.497	4.819
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	698	0	0	260
<b>Vermietungs- informationen</b>			Immobilien Freistaat Bayern	META	Oliver Wymann GmbH	CMS Hasche Sigle	k.A. <sup>7</sup>
Hauptmieter		K&L Gates LLP					
Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,4	0,5	2,7	0,2	0,5	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		0,9	0,4	100,0	0,1	0,3	3,7
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		3,0	3,7	0,2	1,8	4,5	4,4
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend		4.955	5.879	k.A.	4.032	5.114	1.546
<b>Gutachter- informationen</b>							
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		4.887 / 4.924	5.790 / 5.797	829 / 766	4.260 / 3.839	5.162 / 5.221	1.534 / 1.534
Restnutzungsdauer in Jahren		56 / 55	51 / 51	48 / 48	61 / 61	57 / 57	52 / 52
Verkehrswert (VKW) in Tausend		189.000 / 189.200	166.500 / 176.400	29.200 / 29.500	151.300 / 156.000	192.800 / 195.100	60.800 / 60.200
Mittelwert in Tausend		189.100	171.450	29.350	153.650	193.950	60.500
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	41,66	100,00	100,00
<b>Investmentinformationen**</b>							
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		189.100	171.450	29.350	64.011	193.950	60.500
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		9.897 / 5,4	-	1.648 / 5,7	3.559 / 5,62	10.181 / 5,4	3.285 / 5,5
davon Gebühren und Steuern in Tausend		6.513	-	1.061	2.272	6.701	2.149
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		3.384	-	586	1.287	3.480	1.135
abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend		990	-	165	355 <sup>15</sup>	1.018	328
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		7.505	-	1.249	2.693 <sup>15</sup>	7.721	2.491
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		7,6	-	7,7	7,6	7,6	7,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		25,18	22,48	-	-	25,04	25,23

<sup>7</sup>Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. <sup>15</sup>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	37	38	39	40	41	42
	Objektname	VTW 3	VTW 2	Sendlinger Tor Platz	Theresienhöhe	Uhland Carré	Rotebühlplatz
	PLZ / Ort	80538 München	80538 München	80336 München	80339 München	70182 Stuttgart	70178 Stuttgart
	Straße	Sederanger 4, 6	Sederanger 5	Sendlinger-Tor-Platz 7	Theresienhöhe 30, August-Kühn-Straße 11, Hans-Fischer-Straße 10 - 12	Archivstraße 14 - 16, Charlottenstraße 11, Olgastraße 18, 20, 24...	Rotebühlplatz 29, Sophienstraße 14
	Internetadresse	-	-	-	-	-	-
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 85	B: 85	B: 90	B: 85
	Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	6.568	13.103	706	6.005	18.992	1.876
	Erwerbsdatum	01 / 2020	01 / 2020	11 / 2019	11 / 2019	10 / 2018	11 / 2019
	Halteperiode in Jahren	2,2	2,2	2,4	2,4	3,5	2,4
	Bau-, Umbaujahr	1973, 1991	1981, 1999	1994	2010	1982, 1987, 1989	1778, 1996
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	9.690	16.224	4.126	15.049 <sup>9</sup>	51.563	6.712
	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	9.690	16.224	4.126	15.049	48.442	6.591
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	0	0	0	3.121	122	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	HVB Gesellschaft	-	Marienapotheke	Eni Deutschland GmbH	Allianz	WBS TRAINING AG
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	0,0	k.A.	0,7	1,5	1,9	0,3
	auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	0,0	k.A.	10,7	5,7	5,4	10,4
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,3	k.A.	4,1	3,1	3,5	5,5
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	k.A.	k.A.	1.246	2.637	k.A.	1.155	
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	2.403 / 2.721	3.963 / 4.145	1.145 / 996	3.508 / 3.415	9.024 / 9.026	1.433 / 1.240
	Restnutzungsdauer in Jahren	38 / 39	58 / 39	38 / 42	58 / 58	42 / 37	44 / 44
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	77.100 / 85.800	145.300 / 134.700	32.700 / 34.000	115.900 / 119.500	237.640 / 232.400	36.900 / 37.100
	Mittelwert in Tausend	81.450	140.000	33.350	117.700	235.020	37.000
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote in %	98,90	98,90	100,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	80.554	138.460	33.350	117.700	235.020	37.000
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	3.206 / 4,9	6.085 / 4,87	1.765 / 5,6	6.169 / 5,4	14.309 / 6,2	2.718 / 7,1
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	2.275	4.375	1.146	4.060	11.570	1.962
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	931	1.710	618	2.110	2.739	756
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	320	609	176	617	1.459	272
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	2.485 <sup>16</sup>	4.716 <sup>17</sup>	1.338	4.678	9.484	2.061
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,7	7,7	7,7	7,7	6,6	7,7	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	-	-	-	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	43	44	45	46	47	48
	Objektname	Theodor-Heuss-Straße	Alexanderplatz	ADIDAS-Haus	Remigiusstraße	Am Wehrhahn	Flinger Straße
	PLZ / Ort	70174 Stuttgart	10178 Berlin	10789 Berlin	53111 Bonn	40211 Düsseldorf	40213 Düsseldorf
	Straße	Theodor-Heuss-Straße 11, Calwer Straße 26	Alexanderplatz 9	Tauentzienstraße 15, Marburger Straße 1	Remigiusstraße 20 – 24	Am Wehrhahn 1	Flinger Straße 28
	Internetadresse	-	-	-	-	-	-
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 55; B: 35	i.B. / E	E: 55; B: 40	E: 100	E: 100	E: 95
	Art des Grundstücks	-	-	-	Teilerbbaurecht	-	-
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.345	9.551 <sup>18</sup>	1.462	4.647	8.444	895
	Erwerbsdatum	12 / 1993	12 / 2019	11 / 2019	02 / 2020	12 / 2019	11 / 2019
	Haltdauer in Jahren	28,3	2,3	2,4	2,1	2,3	2,4
	Bau-, Umbaujahr	1982	1970, 2025	1992, 2005, 2014	1981, 1996	1967, 2000	1932, 2007
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	4.864	98.706 <sup>6</sup>	8.296	25.701	41.653	2.756
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	4.864	98.706	7.900	25.701	41.653	2.475	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	0	396	0	0	281	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Land Baden-Württemberg	i.B.	adidas AG	HBC Luxembourg	HBC Luxembourg	ZARA Deutschland
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	1,5	-	41,8	0,0	0,0	3,5
	auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	1,2	-	1,7	0,0	0,0	98,3
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,7	-	2,4	13,5	13,5	0,5
	Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	1.332	-	2.524	k.A.	k.A.	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	1.418 / 1.413	37.278 / 36.148	4.511 / 4.628	7.137 / 5.576	5.186 / 5.186	1.082 / 1.113
	Restnutzungsdauer in Jahren	43 / 43	55 / 60	48 / 48	33 / 38	33 / 38	48 / 55
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	29.900 / 28.100	1.130.000 / 1.104.000	133.500 / 135.000	125.900 / 120.000	95.500 / 101.000	35.000 / 30.280
	Mittelwert in Tausend	29.000	1.117.000	134.250	122.950	98.250	32.640
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	indirekt	direkt	indirekt	indirekt	direkt
	Beteiligungsquote in %	100,00	20,00	100,00	20,00	20,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	29.000	103.815	134.250	24.590	19.650	32.640
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	-	1.499 / 0,3	10.466 / 7,9	587 / 0,4	432 / 0,4	3.398 / 8,5
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	-	-	7.992	0	0	2.640
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	-	1.499	2.475	587	432	758
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	-	190	1.047	59	44	340
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	-	1.144	7.937	461	333	2.577
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	-	8,2	7,6	7,9	7,7	7,6	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	57,80	-	61,57	87,53	-	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	49	50	51	52	53	54
		Königsallee	Goethestraße	Zeil	Ernst-August-Platz	Hohe Straße	Petersstraße
	Objektname						
	PLZ / Ort	40212 Düsseldorf	60313 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	30151 Hannover	50667 Köln	04109 Leipzig
	Straße	Königsallee 1 - 9	Goethestraße 27	Zeil 116 - 126	Ernst-August-Platz 5	Hohe Straße 41 - 53	Petersstraße 28
	Internetadresse	-	-	-	-	-	-
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 100	E: 60; B: 35	E: 100	E: 100	E: 100	E: 60; B: 25
	Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	6.515	348	5.194	6.335	14.200	1.103
	Erwerbsdatum	12 / 2019	02 / 2020	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	11 / 2019
	Haltdauer in Jahren	2,3	2,1	2,3	2,3	2,3	2,4
	Bau-, Umbaujahr	1952, 1998	1957, 1997	1955, 2008	1967, 1997, 2000	1945, 1957, 1994	1998
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	38.137	1.666	38.913	37.956	61.577	6.167
	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	38.137	1.561	38.913	37.956	61.577	5.149
	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	105	0	0	0	1.018
	Vermietungs- informationen	Hauptmieter	HBC Luxembourg	k.A. <sup>7</sup>	HBC Luxembourg	HBC Luxembourg	HBC Luxembourg
Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	50,8	0,0	0,0	0,0	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		0,0	16,0	0,0	0,0	0,0	9,6
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		13,5	1,9	13,5	13,5	13,5	6,7
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend		k.A.	523	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	8.817 / 8.817	904 / 946	11.218 / 11.218	8.542 / 8.542	18.999 / 15.085	1.073 / 1.068
	Restnutzungsdauer in Jahren	28 / 38	48 / 43	38 / 43	33 / 33	28 / 38	46 / 46
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	224.800 / 231.000	34.600 / 35.400	304.700 / 292.000	178.130 / 169.800	444.450 / 421.000	28.500 / 28.300
	Mittelwert in Tausend	227.900	35.000	298.350	173.965	432.725	28.400
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	direkt
	Beteiligungsquote in %	20,00	100,00	20,00	20,00	20,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	45.580	35.000	59.670	34.793	86.545	28.400
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	813 / 0,3	2.743 / 8,0	988 / 0,3	625 / 0,4	1.459 / 0,7	1.575 / 5,6
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	2.091	0	0	0	1.032
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	813	652	988	625	1.459	542
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	82	274	98	63	145	157
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	623	2.149	753	479	1.114	1.194
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,7	7,8	7,7	7,7	7,7	7,6
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	56,14	-	56,08	57,30	46,22	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	55	56	57	58	59	60
Objektname	Mannheim, Paradeplatz	Forum City Mülheim	Visio	Leopoldstraße 52	Rotkreuzplatz	Sendlinger Straße	
PLZ/Ort	68161 Mannheim	45468 Mülheim an der Ruhr	80687 München	80802 München	80634 München	80331 München	
Straße	Am Paradeplatz	Hans-Böckler-Platz 1	Landsberger Straße 159 – 175	Leopoldstraße 52	Pötschnerstraße 5	Sendlinger Straße 4	
Internetadresse	-	forum-muelheim.de	-	-	-	-	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 100	i.B. / E, B	E: 100	E: 55; W: 45	E: 100	E: 75; B: 25	
Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	4.953	23.968	44.280	353	5.486	320	
Erwerbsdatum	12 / 2019	07 / 2017	05 / 2018	02 / 2020	12 / 2019	02 / 2020	
Haltezeit in Jahren	2,3	4,7	3,9	2,1	2,3	2,1	
Bau-, Umbaujahr	1953, 1997, 2011	1972, 2015, 2023	1963, 2003	1960, 2016	1979, 1997	1913, 2013	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	21.227	46.406 <sup>6</sup>	55.089	1.515	16.383	1.988	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	21.227	44.689	55.089	497	16.383	1.988	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	1.717	0	1.018	0	0	
Hauptmieter	HBC Luxembourg	i.B.	Bauhaus Gesellschaft	k.A. <sup>7</sup>	HBC Luxembourg	Hennes & Mauritz	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	0,0	-	1,5	0,0	0,0	0,0	
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	0,0	-	2,8	53,8 <sup>21</sup>	0,0	0,0	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	13,5	-	5,9	3,1	13,5	2,7	
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	k.A.	-	5.789	379	k.A.	k.A.	
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	4.720 / 4.720	10.104 / 10.214	6.148 / 6.159	377 / 378	3.382 / 3.382	1.451 / 1.426	
Restnutzungsdauer in Jahren	28 / 33	40 / 45	31 / 31	53 / 61	33 / 35	58 / 61	
Verkehrswert (VKW) in Tausend	91.300 / 88.100	124.400 / 123.100	147.400 / 152.300	17.100 / 17.200	88.200 / 85.400	59.000 / 56.800	
Mittelwert in Tausend	89.700	123.750	149.850	17.150	86.800	57.900	
Investitionsart	indirekt	direkt	direkt	indirekt	indirekt	direkt	
Beteiligungsquote in %	20,00	100,00	100,00	100,00	20,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	17.940	123.750	149.850	17.150	17.360	57.900	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	365 / 0,4	9.968 / 7,9	6.961 / 4,7	1.027 / 5,6	350 / 0,4	3.029 / 5,5	
davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	8.223	5.145	654	0	1.990	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	365	1.746	1.816	373	350	1.039	
abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	37	997	699	103 <sup>19</sup>	36	303	
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	279	5.233	4.252	803 <sup>19</sup>	269	2.372	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,7	5,3	6,2	7,8	7,7	7,8	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	65,35	-	-	36,85	57,60	-	

<sup>1</sup>Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. <sup>2</sup>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	61	62	63	64	65	66
	Objektname	Breite Gasse	Regensburg Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Eberhardstraße	the niu Coin
	PLZ/ Ort	90402 Nürnberg	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	70173 Stuttgart	60314 Frankfurt am Main
	Straße	Breite Gasse 25, 27, Frauengasse 12	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	Eberhardstraße 28	Mayfarthstraße 29
	Internetadresse	-	regensburg-arcaden.de	stadtgalerie-schweinfurt.de	theresien-center.eu	-	the.niu.de
	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 60; W: 25	E: 100	E: 100	E: 75; B: 25	E: 100	H: 100
Immobilieninformationen*	Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.407	25.223	29.844	13.176	4.028	1.619
	Erwerbsdatum	11 / 2019	11 / 2002, 08 / 2009, 12 / 2012	08 / 2007	06 / 2009	02 / 2020	12 / 2017
	Haltedauer in Jahren	2,4	19,4	14,6	12,8	2,1	4,3
	Bau-, Umbaujahr	1984	2002	2009	2009	1961, 1998	2020
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	3.934	36.989	31.220	22.006	26.590	4.151
	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	2.410	36.989	31.220	22.006	26.590	4.151
	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	1.524	0	0	0	0	0
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	FOOT Locker	POLLUX	C&A	TJX Deutschland	HBC Luxembourg	Novum Hotels West
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	21,5	11,7	15,2	21,4	0,0	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	21,5	27,0	6,0	7,4	0,0	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,5	4,0	3,1	4,4	13,5	23,8
	Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	504	10.924	7.110	1.898	k.A.	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	622 / 618	12.489 / 12.537	7.421 / 8.059	2.948 / 2.975	2.427 / 2.427	1.322 / 1.322
	Restnutzungsdauer in Jahren	38 / 33	40 / 40	47 / 47	47 / 47	23 / 28	58 / 58
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	16.500 / 15.800	220.500 / 216.200	133.500 / 134.500	36.700 / 36.200	55.800 / 53.200	23.700 / 24.700
	Mittelwert in Tausend	16.150	218.350	134.000	36.450	54.500	24.200
	Investitionsart	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	direkt
Investmentinformationen**	Beteiligungsquote in %	100,00	99,99	75,00	100,00	20,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	16.150	218.337	100.500	36.450	10.900	24.200
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	869 / 5,6	130 / 0,8	2.579 / 2,2	1.493 / 2,4	287 / 3,3	1.965 / 8,7
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	566	0	2	91	0	1.340
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	303	130	2.577	1.402	287	625
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	87	7	0	9	29	197
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	659	5	0	35	226	1.556
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,6	0,7	0,0	3,8	7,9	8,0
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	-	47,71	-	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	67	68	69	70	71	72
Objektname		the niu Charly	Melia Frankfurt City	Adina Apartmenthotel Hamburg Speicherstadt	Staycity Aparthotels Heidelberg	NH Mannheim	the niu Square
PLZ/Ort		60329 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	20457 Hamburg	69115 Heidelberg	68165 Mannheim	68165 Mannheim
Straße		Niddastraße 60	Senckenberganlage 13 - 17	Willy-Brandt-Straße 25	Speyerer Straße 7 - 9	Seckenheimer Straße 146	Seckenheimer Straße 148
Internetadresse		the.niu.de	melia.com	adinahotels.com	staycity.com/heidelberg	nh-hotels.de	the.niu.de
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		H: 100	H: 100	H: 100	H: 100	H: 100	H: 100
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.827	2.201	2.428	8.402	4.083	2.421
Erwerbsdatum		06 / 2016	09 / 2016	12 / 2016	06 / 2017	12 / 2017	02 / 2018
Haltedauer in Jahren		5,8	5,5	5,3	4,8	4,3	4,1
Bau-, Umbaujahr		2019	2020	2017	2018	2019	2018
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		4.393	23.799	9.183	11.308	9.544	4.152
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		4.393	23.799	9.183	11.308	9.544	4.152
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0	0	0	0
Hauptmieter		Novum Hotels West	Sol Melia GmbH Deutschland	Adina Hotels Hamburg Heights	Staycity	NH Hotels	Novum Hotels Süd
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		23,6	24,3	23,7	24,2	18,7	23,8
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		1.466 / 1.466	5.590 / 5.590	2.797 / 2.797	2.268 / 2.268	2.055 / 2.055	943 / 943
Restnutzungsdauer in Jahren		57 / 57	68 / 68	56 / 56	56 / 56	56 / 56	56 / 56
Verkehrswert (VKW) in Tausend		27.800 / 28.600	144.300 / 143.400	59.200 / 60.400	41.900 / 40.100	35.900 / 36.300	16.000 / 16.600
Mittelwert in Tausend		28.200	143.850	59.800	41.000	36.100	16.300
Investitionsart		direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	98,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		28.200	140.973	59.800	41.000	36.100	16.300
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		2.274 / 8,5	2.089 / 1,5	3.320 / 7,2	3.100 / 7,5	2.652 / 7,5	1.225 / 7,8
davon Gebühren und Steuern in Tausend		1.594	0	2.072	2.064	1.746	773
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		680	2.089	1.249	1.036	906	452
abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend		227	208	332	310	265	123
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.554	1.759	1.937	1.860	1.812	837
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		6,9	8,5	5,9	6,0	6,9	6,9
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup>Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. <sup>2</sup>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	73	74	75	76	77	78
	<b>Objektname</b>	<b>Hilton Munich Park</b>	<b>IntercityHotel Wiesbaden</b>	<b>Wannseegärten</b>	<b>Monbijouplatz</b>	<b>Haardtring</b>	<b>Königshöfe Dresden</b>
	PLZ / Ort	80538 München	65189 Wiesbaden	14109 Berlin	10178 Berlin	61295 Darmstadt	1097 Dresden
	Straße	Am Tucherpark 7	Klingholzstraße 6–8	Max-Liebermann-Allee 23–27, Am kleinen Anger 25	Monbijouplatz 8–10	Haardtring 3	Theresienstraße, Wallgässchen
	Internetadresse	hiltonhotels.de/munich	intercityhotel.com	-	-	-	-
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	H: 100	H: 100	W: 100	W: 50; B: 35	W: 100	i.B. / W
	Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	15.337	3.486	34.023	2.348	13.534	7.382
	Erwerbsdatum	01 / 2020	08 / 2019	11 / 2019	11 / 2019	10 / 2021	08 / 2019
	Haltezeit in Jahren	2,2	2,6	2,4	2,4	0,5	2,6
	Bau-, Umbaujahr	1972	2022	2009	2004	2021	2022 <sup>25</sup>
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	21.752	7.388	11.626	7.625	15.362	15.477 <sup>6</sup>
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	21.752	7.388	0	3.268	0	168	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	0	11.626	4.357	15.362	15.309	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Hilton	i.B.	k.A. <sup>7</sup>	k.A. <sup>7</sup>	k.A. <sup>7</sup>	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	0,0	-	1,9	3,2	k.A.	-
	auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	0,0	-	100,0 <sup>21</sup>	72,2 <sup>21</sup>	100,0 <sup>21</sup>	-
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,8	-	0,2	0,6	k.A.	-
	Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	k.A.	-	1.685	1.323	k.A.	-
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	8.131 / 8.131	1.847 / 1.847	1.715 / 1.718	1.498 / 1.605	2.516 / 2.588	2.560 <sup>26</sup> / 2.646 <sup>26</sup>
	Restnutzungsdauer in Jahren	48 / 49	60 / 60	67 / 67	54 / 54	79 / 79	80 / 80
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	198.100 / 185.000	34.000 / 34.000	77.900 / 75.400	54.000 / 54.600	72.600 / 74.300	68.600 <sup>26</sup> / 72.700 <sup>26</sup>
	Mittelwert in Tausend	191.550	34.000	76.650	54.300	73.450	70.650 <sup>26</sup>
	Investitionsart	indirekt	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Investmentinformationen**	Beteiligungsquote in %	98,90	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	189.443	33.544	76.650	54.300	73.450	49.567
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	9.186 / 5,1	2.638 / 7,9	6.000 / 8,1	4.455 / 8,1	6.315 / 8,8	-
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	6.275	1.813	4.501	3.328	4.473	-
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	2.911	825	1.499	1.127	1.841	-
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	919 <sup>20</sup>	66	599 <sup>22</sup>	445 <sup>23</sup>	316 <sup>24</sup>	-
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	7.119 <sup>20</sup>	2.572	4.588 <sup>22</sup>	3.405 <sup>23</sup>	5.999 <sup>24</sup>	-
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,7	9,8	7,7	7,7	9,5	10 ab Fertigstellung
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	31,96	29,39	52,01	-	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	79	80	81	82	83	84
Objektname	Westend III	Seven Houses	Oskar-von-Miller-Straße	ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	ABC-Straße	
PLZ/ Ort	60323 Frankfurt am Main	60326 Frankfurt am Main	60314 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	20354 Hamburg	
Straße	Freiherr-vom-Stein-Straße 19 – 21, Eppsteiner Straße 54 – 56	Mainzer Landstraße 395	Oskar-von-Miller-Straße 48, Rosa-Marx-Weg 2, 4	Senckenberganlage 13 – 17	Senckenberganlage 13 – 17	ABC-Straße 44 – 46, St. Ansharplatz	
Internetadresse	-	-	-	onefortywest.de	onefortywest.de	-	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	W: 100	W: 100	W: 100	W: 100	W: 100	W: 60; B: 35	
Art des Grundstücks	-	-	-	Teileigentum	Teileigentum	-	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	2.633	4.111	2.351	850 <sup>30</sup>	571 <sup>30</sup>	5.104	
Erwerbsdatum	11/ 2019	11/ 2019	11/ 2019	09/ 2016	09/ 2016	02/ 2020	
Haltedauer in Jahren	2,4	2,4	2,4	5,5	5,5	2,1	
Bau-, Umbaujahr	2006	2019	2007	2020	2020	1992, 2011	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	5.480	10.870	6.457	7.617 <sup>30</sup>	4.632 <sup>30</sup>	10.921	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	0	56	0	0	0	4.447	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	5.480	10.813	6.457	7.617	4.632	6.474	
Hauptmieter	k.A. <sup>7</sup>	k.A. <sup>7</sup>	k.A. <sup>7</sup>	k.A. <sup>7</sup>	k.A. <sup>7</sup>	k.A. <sup>7</sup>	
Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	10,0	7,8	2,1	k.A.	k.A.	14,4	
auslaufende Mietverträge im GJ 2022/ 2023 in %	100,0 <sup>21</sup>	100,0 <sup>21</sup>	100,0 <sup>21</sup>	k.A.	k.A.	69,3 <sup>21</sup>	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	0,1	0,2	0,2	k.A.	k.A.	1,3	
Mieteinnahmen im GJ 2021/ 2022 in Tausend	1.273	2.087	1.252	k.A.	k.A.	1.833	
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	1.311 / 1.322	2.168 / 2.194	1.245 / 1.249	2.700 / 2.681	1.540 / 1.568	2.120 / 2.143	
Restnutzungsdauer in Jahren	64 / 64	77 / 77	65 / 65	68 / 68	68 / 68	48 / 49	
Verkehrswert (VKW) in Tausend	53.000 / 54.000	76.000 / 75.600	54.900 / 55.100	102.700 / 102.000	56.700 / 54.700	61.300 / 61.200	
Mittelwert in Tausend	53.500	75.800	55.000	102.350	55.700	61.250	
Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	
Beteiligungquote in %	100,00	100,00	100,00	98,00	98,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	53.500	75.800	55.000	100.303	54.586	61.250	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	4.341 / 8,1	6.188 / 8,1	4.440 / 8,1	2.211 / 1,8	891 / 1,5	4.319 / 6,6	
davon Gebühren und Steuern in Tausend	3.247	4.643	3.324	0	0	2.978	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.094	1.545	1.116	2.211	891	1.341	
abgeschriebene ANK im GJ 2021/ 2022 in Tausend	433 <sup>27</sup>	618 <sup>28</sup>	443 <sup>29</sup>	435	372	431 <sup>31</sup>	
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	3.318 <sup>27</sup>	4.732 <sup>28</sup>	3.394 <sup>29</sup>	1.647	467	3.379 <sup>31</sup>	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,7	7,7	7,7	9,0	9,0	7,8	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	35,74	27,11	22,73	-	-	37,11	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	85	86	87	88	89	90
	Objektname	Alstertwiete	An der Alster	Eppendorfer Landstraße	Hamburg, Koppel	St. Georgs Kirchhof	QB Jena
	PLZ / Ort	20099 Hamburg	20099 Hamburg	20149 Hamburg	20099 Hamburg	20099 Hamburg	7743 Jena
	Straße	Alstertwiete 5, 7, 9	An der Alster 65, 67	Eppendorfer Landstraße 67, Kümmelstraße 1, Robert-Koch-Straße 40	Koppel 3, 5, 7, Alstertwiete 11, 13, 15	St. Georgs Kirchhof 22, 23, 24	Naumburger Straße 105, 107
	Internetadresse	-	-	-	-	-	-
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	W: 95	W: 100	W: 50; B: 30; E: 20	W: 100	W: 100	i.B. / W
	Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.125	1.318	1.862	5.973	1.031	7.647
	Erwerbsdatum	02 / 2020	02 / 2020	11 / 2019	02 / 2020	02 / 2020	09 / 2021
	Halteperiode in Jahren	2,1	2,1	2,4	2,1	2,1	0,5
	Bau-, Umbaujahr	1983	1955, 2000	1998	2003	1930, 1980	2024 <sup>25</sup>
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	2.758	3.510	5.511	10.422	2.350	10.059 <sup>6</sup>
	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	188	0	3.178	34	44	713
	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	2.570	3.510	2.332	10.388	2.306	9.346
	Vermietungs- informationen	Hauptmieter	k.A. <sup>7</sup>	k.A. <sup>7</sup>	k.A. <sup>7</sup>	k.A. <sup>7</sup>	k.A. <sup>7</sup>
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		4,7	20,1	1,9	2,5	8,4	-
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		94,4 <sup>21</sup>	100,0 <sup>21</sup>	54,6 <sup>21</sup>	100,0 <sup>21</sup>	100,0 <sup>21</sup>	-
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		0,2	0,1	3,1	0,2	0,2	-
	Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	323	476	1.156	1.860	275	-
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	363 / 341	579 / 594	1.259 / 1.257	1.897 / 1.916	310 / 280	1.650 <sup>26</sup> / 1.467 <sup>26</sup>
	Restnutzungsdauer in Jahren	41 / 41	38 / 33	47 / 47	61 / 61	43 / 43	80 / 80
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	12.400 / 11.700	25.100 / 25.250	38.500 / 38.100	66.500 / 68.500	11.600 / 10.800	46.000 <sup>26</sup> / 44.700 <sup>26</sup>
	Mittelwert in Tausend	12.050	25.175	38.300	67.500	11.200	45.350 <sup>26</sup>
Investmentinformationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	direkt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	12.050	25.175	38.300	67.500	11.200	14.355
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	882 / 6,6	1.638 / 6,6	2.727 / 6,6	4.646 / 6,6	969 / 6,6	3.381 / 23,6 <sup>37</sup>
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	610	1.127	1.897	3.211	683	2.906
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	272	511	830	1.436	286	475
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	88 <sup>32</sup>	164 <sup>33</sup>	272 <sup>34</sup>	464 <sup>35</sup>	97 <sup>36</sup>	0 <sup>38</sup>
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	690 <sup>32</sup>	1.281 <sup>33</sup>	2.085 <sup>34</sup>	3.635 <sup>35</sup>	758 <sup>36</sup>	3.381
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,8	7,8	7,7	7,8	7,8	-
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	37,84	35,59	26,37	32,03	36,43	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	91	92	93	94	95	96
Objektname		Korbinian-Beer-Straße	Diamaltpark	Seetor Living	Lehenstraße	Straße der Freundschaft	Sportanlagen
PLZ / Ort		80997 München	80999 München	90482 Nürnberg	82008 Unterhaching	02991 Lauta	80538 München
Straße		Korbinian-Beer-Straße 22, 24, 26, 28, 30	Ludwigsfelder Straße	Ostendstraße 117	Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg- Straße 98, 100, 102	Straße der Freundschaft	Am Eisbach 5
Internetadresse		-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		W: 100	W: 100	i.B. / W	W: 100	U	S: 100
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		8.516	7.803	2.540	5.774	18.375	28.737
Erwerbsdatum		02 / 2020	07 / 2021	12 / 2020	02 / 2020	02 / 2020	01 / 2020
Haltezeit in Jahren		2,1	0,7	1,3	2,1	2,1	2,2
Bau-, Umbaujahr		2007	2021	2022 <sup>25</sup>	2005	-	1971, 2014
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		6.505	10.549	6.609 <sup>6</sup>	5.277	0	3.087
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		0	0	0	0	0	3.087
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		6.505	10.549	6.609	5.277	0	0
Hauptmieter		k.A. <sup>7</sup>	k.A. <sup>7</sup>	i.B.	k.A. <sup>7</sup>	-	HVB Gesellschaft
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		1,4	2,6	-	0,5	-	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		100,0 <sup>21</sup>	100,0 <sup>21</sup>	-	100,0 <sup>21</sup>	-	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		0,2	0,2	-	0,2	-	2,3
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend		1.018	737	-	922	-	k.A.
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		1.029 / 1.032	2.232 / 2.242	1.004 <sup>26</sup> / 827 <sup>26</sup>	961 / 1.050	0 / 0	379 / 148
Restnutzungsdauer in Jahren		65 / 65	79 / 79	80 / 80	63 / 63	- / -	28 / 29
Verkehrswert (VKW) in Tausend		48.800 / 50.200	57.200 / 58.300	31.300 <sup>26</sup> / 30.500 <sup>26</sup>	37.800 / 37.400	18 / 280	5.100 / 2.600
Mittelwert in Tausend		49.500	57.750	30.900 <sup>26</sup>	37.600	149	3.850
Investitionsart		indirekt	indirekt	direkt	indirekt	indirekt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	98,90
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		49.500	57.750	23.417	37.600	149	3.808
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		2.956 / 5,6	3.422 / 6,9	1.668 / 7,1 <sup>37</sup>	2.094 / 5,6	17 / 17	1.737 / 4,9
davon Gebühren und Steuern in Tausend		1.904	2.191	1.026	1.362	4	1.225
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		1.052	1.230	642	731	13	512
abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend		295 <sup>39</sup>	257 <sup>40</sup>	0 <sup>38</sup>	211 <sup>41</sup>	2	174
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		2.314 <sup>39</sup>	3.165 <sup>40</sup>	1.668	1.654 <sup>41</sup>	14 <sup>42</sup>	1.346 <sup>43</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		7,8	9,3	-	7,8	7,8	7,7
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		24,24	-	-	21,28	-	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

	Nr.	97	98	99	100	Summe Deutschland (€)
<b>Objektname</b>		<b>Data Center</b>	<b>Grundstück Isar</b>	<b>Grundstück Tivolianlage</b>	<b>Grundstück Wald</b>	
PLZ / Ort		80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	
Straße		Am Tucherpark 12 a	Ifflandstraße	Oettingenstraße, Theodorparkstraße	Tivolistraße	
Internetadresse		-	-	-	-	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		S: 100	U	U	U	
Art des Grundstücks		-	-	-	-	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		4.926	8.348	2.090	9.263	
Erwerbsdatum		01 / 2020	01 / 2020	01 / 2020	01 / 2020	
Haltezeit in Jahren		2,2	2,2	2,2	2,2	
Bau-, Umbaujahr		1991, 2018	-	-	-	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		7.209	0	0	0	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		7.209	0	0	0	
Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>		0	0	0	0	
<b>Immobilieninformationen*</b>						
Hauptmieter		HVB Gesellschaft	-	-	-	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	-	-	-	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2021 / 2022 in %		0,0	-	-	-	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		2,3	-	-	-	
Mieteinnahmen im GJ 2020 / 2021 in Tausend		k.A.	-	-	-	
<b>Gutachter- informationen</b>						
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		3.864 / 3.864	0 / 0	0 / 0	0 / 0	
Restnutzungsdauer in Jahren		33 / 32	- / -	- / -	- / -	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		74.400 / 72.700	400 / 300	1.150 / 3.500	3.250 / 3.200	
Mittelwert in Tausend		73.550	350	2.325	3.225	
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	
Beteiligungsquote in %		98,90	98,90	98,90	98,90	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		72.741	346	2.299	3.190	<b>direkt: 3.201.941 indirekt: 4.193.188</b>
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		2.528 / 4,9	533 / 5,1	1.002 / 5,0	240 / 4,8	
davon Gebühren und Steuern in Tausend		1.750	368	700	175	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		778	165	302	65	
abgeschriebene ANK im GJ 2020 / 2021 in Tausend		254	53	101	24	<b>direkt: 16.073 indirekt: 16.257</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.958 <sup>44</sup>	413 <sup>45</sup>	776 <sup>46</sup>	186 <sup>47</sup>	<b>direkt: 122.281 indirekt: 125.869</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		7,7	7,7	7,7	7,7	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	-	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Frankreich (€)

	Nr.	101	102	103	104	105
	Objektname	Place de Seine	Etoile Saint Honoré	Kléber	Place d'Iéna	Espace Saint Georges
	PLZ / Ort	92300 Levallois-Perret	75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris	31000 Toulouse
	Straße	157 Rue Anatole France	21 - 25 Rue Balzac	23 - 25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna, 12 Avenue d'Iéna	51 bis Rue du Rempart St. Etienne
	Internetadresse	-	-	-	-	espacesaintgeorges.com
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	E: 100
	Art des Grundstücks	-	-	-	-	Teil- und Volumeneigentum
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	7.161	4.846	2.057	4.797	15.535
	Erwerbsdatum	08 / 2001	02 / 1998	11 / 2009	05 / 2002	04 / 2010
	Haltdauer in Jahren	20,6	24,1	12,4	19,9	12,0
	Bau-, Umbaujahr	2000	1993	1999, 2017	2001	2006
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	29.314	28.287	11.478	11.827	13.136 <sup>9</sup>
	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	29.314	28.287	11.478	11.827	13.136
	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	KEYRUS	KORIAN	SFAM	APPLE FRANCE	Casino
	Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	9,8	6,9	0,0	0,4	37,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	46,4	15,8	0,0	1,7	55,2
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,6	2,9	2,1	1,3	1,3
	Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	13.382	16.076	k.A.	9.486	4.301
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	13.480 / 13.273	19.549 / 19.661	9.426 / 9.426	9.477 / 9.479	2.990 / 3.134
	Restnutzungsdauer in Jahren	48 / 48	41 / 41	53 / 52	49 / 49	48 / 50
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	249.300 / 251.400	422.800 / 437.600	237.900 / 239.100	230.200 / 218.300	46.200 / 46.900
	Mittelwert in Tausend	250.350	430.200	238.500	224.250	46.550
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	250.350	430.200	238.500	224.250	46.550
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	-	-	1.324 / 1,1	-	1.536 / 1,7
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	-	-	0	-	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	-	-	1.324	-	1.537
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	-	-	0	-	0
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	-	-	0	-	0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	-	-	0,0	-	0,0
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	29,06	-	-	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Frankreich (€) / Großbritannien (£)

	Nr.	106	Summe Frankreich (€)	107	108	109
		<b>Paris Marriott Charles de Gaulle Airport Hotel</b>		<b>Mann Island</b>	<b>Paternoster House</b>	<b>Paternoster Square</b>
Objektname		95700 Roissy-en-France		Liverpool L3 1EN	London EC4M 7DX	London EC4M 7AG
PLZ/Ort		Allée du Verger 5		Strand Street, Mann Island	4 Paternoster Square	5 Paternoster Square
Straße		marriott.fr		-	paternostersquare.info	paternostersquare.info
Internetadresse		H: 100		B: 100	B: 80; E: 20	B: 75; E: 25
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		-		Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht
Art des Grundstücks		19.019		1.855	1.790	721
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		09 / 2002		06 / 2009	09 / 2001	09 / 2001
Erwerbsdatum		19,5		12,8	20,5	20,5
Haltedauer in Jahren		2002		2011	2003	2003
Bau-, Umbaujahr		16.894		12.967	7.581	1.898
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		16.894		12.967	7.581	1.898
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		0		0	0	0
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>				Liverpool City Region Combined Authority	Katten Muchin Rosenman UK	Gateley
Hauptmieter		Roissy CYBM SAS		0,0	9,8	0,4
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0		0,0	5,4	7,8
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		14,4		18,9	2,5	8,2
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		k.A.		k.A.	4.086	1.249
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend						
		2.800 / 2.800		3.540 / 3.540	4.848 / 4.856	1.323 / 1.325
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		30 / 30		59 / 59	51 / 51	51 / 51
Restnutzungsdauer in Jahren		42.300 / 38.740		54.000 / 53.200	87.800 / 85.400	24.800 / 23.400
Verkehrswert (VKW) in Tausend		40.520		53.600	86.600	24.100
Mittelwert in Tausend		direkt		direkt	direkt	direkt
Investitionsart		100,00		100,00	100,00	100,00
Beteiligungsquote in %		40.520	<b>direkt: 1.230.370</b>	53.600	86.600	24.100
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		-	<b>indirekt: 0</b>	1.856 / 4,1	-	-
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		-		91	-	-
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-		1.765	-	-
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		-	<b>direkt: 0</b>	0	-	-
abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend		-	<b>indirekt: 0</b>	0	-	-
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	<b>direkt: 0</b>	0	-	-
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	<b>indirekt: 0</b>	0,0	-	-
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-		-	-	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Großbritannien (£)

	Nr.	110	111	112	Summe Großbritannien (£)	Summe Großbritannien (€)
<b>Objektname</b>		<b>180 Great Portland Street</b>	<b>Victoria Square Centre</b>	<b>Westfield London</b>		
PLZ / Ort		London W1W 5	Belfast BT1 4QG	London W12 7GF		
Straße		170, 180, 190, 196, 200 Great Portland Street	1, 18 - 22 Victoria Square	Ariel Way		
Internetadresse		180greatportlandstreet.co.uk	victoriasquare.com	uk.westfield.com/london		
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 85; E: 15	E: 100	E: 100		
Art des Grundstücks		-	-	Erbbaurecht		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		2.429	64.030	184.935		
Erwerbsdatum		09 / 2008	06 / 2004	08 / 2004, 04 / 2016		
Haltezeit in Jahren		13,5	17,8	17,6		
Bau-, Umbaujahr		2007	2008	2008, 2018		
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		9.973	66.339	251.368		
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		9.973	66.339	251.368		
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0		
<b>Vermietungs- informationen</b>						
Hauptmieter		MJ Mapp	House of Fraser	Hennes & Mauritz UK		
Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	9,6	20,0		
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		25,8	31,4	16,6		
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		4,3	5,8	3,0		
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend		4.390	10.197	129.944		
<b>Gutachter- informationen</b>						
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		6.552 / 6.530	14.084 / 14.038	157.548 / 155.162		
Restnutzungsdauer in Jahren		55 / 55	46 / 46	51 / 46		
Verkehrswert (VKW) in Tausend		127.400 / 126.650	235.000 / 235.200	2.310.000 / 2.280.000		
Mittelwert in Tausend		127.025	235.100	2.295.000		
Investitionsart		direkt	indirekt	direkt		
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	50,00		
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		127.025	235.100	1.147.500	<b>direkt: 1.438.825</b> <b>indirekt: 235.100</b>	<b>direkt: 1.697.028</b> <b>indirekt: 277.290</b>
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		4.949 / 6,2	-	13.901 / 5,5 <sup>48</sup>		
davon Gebühren und Steuern in Tausend		3.181	-	3.500		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		1.768	-	10.401		
abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend		0	-	1.523	<b>direkt: 1.523</b> <b>indirekt: 0</b>	<b>direkt: 1.796</b> <b>indirekt: 0</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		0	-	7.884	<b>direkt: 7.884</b> <b>indirekt: 0</b>	<b>direkt: 9.299</b> <b>indirekt: 0</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		0,0	-	6,2		
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-		

<sup>1</sup>Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. <sup>2</sup>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Niederlande (€)/Belgien (€)

	Nr.	113	114	115
		<b>2 Amsterdam</b>	<b>New Babylon, Geb. H</b>	<b>City Atrium</b>
Objektname				
PLZ / Ort		1077 CZ Amsterdam	2594 AC Den Haag	1210 Brüssel
Straße		Strawinskylaan 2001 - 2041, 2501 - 2631	Bezuidenhoutseweg 57	Rue du Progrès 50 - 56
Internetadresse		twoamsterdam.nl	newbabylon.nl	-
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 60; H: 30	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		7.159	11.434	6.960
Erwerbsdatum		11 / 2015	09 / 2010	12 / 2002
Haltezeit in Jahren		6,4	11,5	19,3
Bau-, Umbaujahr		2021	2010	2003
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		37.003 <sup>9</sup>	12.023	50.772
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		37.003	12.023	50.772
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0
Hauptmieter		Sol Maninvest B.V.	Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn	Regie de Batiments
Leerstandsquote (Nutzungsentsorgungsausfallquote) <sup>1</sup> in %		k.A.	0,0	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		0,0	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		k.A.	3,0	10,3
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend		k.A.	k.A.	k.A.
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		15.624 / 14.887	2.278 / 2.317	10.012 / 9.985
Restnutzungsdauer in Jahren		60 / 60	58 / 58	51 / 51
Verkehrswert (VKW) in Tausend		321.800 / 292.500	39.500 / 39.900	229.200 / 224.200
Mittelwert in Tausend		307.150	39.700	226.700
Investitionsart		indirekt	direkt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		307.150	39.700	226.700
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		61 / 0,1	964 / 2,5	-
davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	0	-
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		61	965	-
abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend		6 <sup>49</sup>	0	-
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		22 <sup>49</sup>	0	-
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		3,6	0,0	-
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	63,73	-

<sup>1</sup>Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. <sup>2</sup>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Niederlande (€)/Belgien (€)/Luxemburg (€)/Irland (€)

	Nr.	116	117	118	Summe Be / Ne / Lux (€)	119
<b>Objektname</b>		<b>Président A</b>	<b>Président B</b>	<b>Président C</b>		<b>1&amp;2 Dockland Central</b>
PLZ / Ort		2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg		D01 E4X0 Dublin
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		Guildstreet
Internetadresse		-	-	-		-
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 100	B: 100		B: 100
Art des Grundstücks		-	-	-		Erbbaurecht
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		4.566	4.211	4.744		5.249
Erwerbsdatum		05 / 2007	05 / 2007	05 / 2007		10 / 2021
Haltezeit in Jahren		14,9	14,9	14,9		0,5
Bau-, Umbaujahr		2009	2009	2009		2000, 2017
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		11.416	9.814	12.162		13.701
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		11.416	9.814	12.162		13.701
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0		0
<b>Immobilieninformationen*</b>						
Hauptmieter		Banque Européenne	Banque Européenne	Banque Européenne		HubSpot Ireland
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		1,9	0,0	1,4		0,6
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		9,5	1,3	8,5		0,4
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		2,2	1,1	2,0		6,6
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend		4.551	k.A.	4.733		3.902
<b>Vermietungs- informationen</b>						
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		4.618 / 4.699	4.070 / 4.139	4.931 / 5.052		8.007 / 8.037
Restnutzungsdauer in Jahren		57 / 57	57 / 57	57 / 57		55 / 58
Verkehrswert (VKW) in Tausend		86.800 / 81.200	76.700 / 71.900	92.600 / 87.300		153.500 / 153.900
Mittelwert in Tausend		84.000	74.300	89.950		153.700
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt		indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00		100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		84.000	74.300	89.950	<b>direkt: 39.700</b> <b>indirekt: 782.100</b>	153.700
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		-	-	-		13.548 / 8,9
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	-	-		12.945
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		-	-	-		603
abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend		-	-	-	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 6</b>	677 <sup>50</sup>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	-	-	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 22</b>	12.871 <sup>50</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	-	-		9,5
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-		-
<b>Investmentinformationen**</b>						

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Italien (€)

	Nr.	120	121	122	123	124	Summe Italien (€)
<b>Objektname</b>		<b>Le Quattro Porte</b>	<b>ABB</b>	<b>Oriocenter</b>	<b>Centro Le Barche</b>	<b>NH Hotel Orio al Serio</b>	
PLZ / Ort		20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)	30172 Venezia-Mestre	24050 Orio al Serio (Bergamo)	
Straße		Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50, Via Luciano Lama 33	Via Portico 71	Piazza XXVII Ottobre	Via Portico 75	
Internetadresse		le4porte.it		oriocenter.it	centrolebarche.com	nh-hotel.de	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 100	E: 100	E: 100	H: 100	
Art des Grundstücks		-	-	Teileigentum	Erbbaurecht	-	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		121.099	11.564	60.275	2.460	7.274	
Erwerbsdatum		09 / 2004	06 / 2001	06 / 2000, 06 / 2015	01 / 2002	03 / 2008	
Haltezeit in Jahren		17,5	20,8	21,8	20,2	14,0	
Bau-, Umbaujahr		2004, 2020	2001	2005, 2017	1996	2008	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		35.711	27.008	67.333	12.478	5.237	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		35.711	27.008	67.333	12.478	5.237	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0	0	0	
<b>Vermietungs- informationen</b>							
Hauptmieter		IBM Italia S.p.A.	ABB CAP S.P.A.	Hennes & Mauritz	Coin Srl	NH Italia	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		33,1	0,0	1,1	15,9	0,0	
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		0,0	100,0	0,3	7,9	0,0	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		3,1	0,2	3,6	5,0	5,7	
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend		k.A.	k.A.	30.748	1.139	k.A.	
<b>Gutachter- informationen</b>							
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		5.055 / 5.340	4.034 / 4.050	30.427 / 30.543	2.194 / 2.082	1.008 / 1.008	
Restnutzungsdauer in Jahren		52 / 52	49 / 49	42 / 42	35 / 45	46 / 46	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		64.000 / 67.800	53.500 / 50.900	459.000 / 463.000	25.500 / 24.600	15.100 / 15.000	
Mittelwert in Tausend		65.900	52.200	461.000	25.050	15.050	
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		65.900	52.200	461.000	25.050	15.050	<b>direkt: 619.200 indirekt: 0</b>
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		-	-	2.171 / 2,7 <sup>4b</sup>	-	-	
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	-	19	-	-	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		-	-	2.153	-	-	
abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend		-	-	217	-	-	<b>direkt: 217 indirekt: 0</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	-	1.140	-	-	<b>direkt: 1.140 indirekt: 0</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	-	5,3	-	-	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	18,44	-	-	

<sup>1</sup>Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. <sup>2</sup>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Österreich (€)

	Nr.	125	126	127	128	Summe Österreich (€)
<b>Objektname</b>		<b>Town Town CB 07</b>	<b>Galaxy 21</b>	<b>DC Tower 2</b>	<b>Donau-City-Straße 3</b>	
PLZ / Ort		1030 Wien	1020 Wien	1020 Wien	1020 Wien	
Straße		Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Praterstraße 31	Donau-City-Straße 5	Donau-City-Straße 3	
Internetadresse		-	-	-	-	
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 100	i.B. / B, W	i.B. / S	
Art des Grundstücks		-	-	-	-	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.184	1.771	7.309	8.704	
Erwerbsdatum		01 / 2009	11 / 1996	04 / 2016	04 / 2016	
Haltezeit in Jahren		13,2	25,4	6,0	6,0	
Bau-, Umbaujahr		2009	2002	2023 <sup>25</sup>	-	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		4.625	17.809	51.896 <sup>6</sup>	1	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		4.625	17.809	28.057	1	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	23.839	0	
<b>Immobilieninformationen*</b>						
Hauptmieter		Soravia Equity GmbH	Republik Österreich	i.B.	i.B.	
Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	4,2	-	-	
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		100,0	0,9	-	-	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		0,1	5,3	-	-	
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend		k.A.	4.849	-	-	
<b>Gutachter- informationen</b>						
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		739 / 771	5.035 / 4.913	10.223 <sup>26</sup> / 10.284 <sup>26</sup>	- / -	
Restnutzungsdauer in Jahren		57 / 57	50 / 50	70 / 70	- / -	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		14.600 / 14.900	87.500 / 90.900	194.200 <sup>26</sup> / 195.500 <sup>26</sup>	1.200 / 2.050	
Mittelwert in Tausend		14.750	89.200	194.850 <sup>26</sup>	1.625	
Investitionsart		indirekt	direkt	direkt	direkt	
Beteiligungsquote in %		99,90	100,00	100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		14.735	89.200	55.029	1.150	<b>direkt: 145.379 indirekt: 14.735</b>
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		315 / 2,5	-	3.502 / 6,4 <sup>37</sup>	76 / 6,6	
davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	-	665	53	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		315	-	2.837	23	
abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend		0	-	123 <sup>51</sup>	0	<b>direkt: 123 indirekt: 0</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		0	-	2.762	0	<b>direkt: 2.762 indirekt: 0</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		0,0	-	4,1	0,0	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	-	
<b>Investmentinformationen**</b>						

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Portugal (€)/Finnland (€)

	Nr.	129	130	Summe Portugal (€)	131	132
	<b>Objektname</b>	<b>Forum Algarve</b>	<b>Armazéns do Chiado</b>		<b>Workery West TORN1</b>	<b>Workery East FESKARI</b>
	PLZ / Ort	8000 - 126 Faro	1200-094 Lissabon		00520 Helsinki	00520 Helsinki
	Straße	Estrada Nacional 125 km 103	Rua do Carmo 2, Rua Nova do Almada 114, Rua do Crucifixo		Firdonkatu 2	Ratapihantie 6
	Internetadresse	forumalgarve.net	armazensdochiado.com		-	-
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 100	E: 80; H: 10		B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks	Teileigentum	-		-	-
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	36.178	3.145		4.488	228
	Erwerbsdatum	05 / 2000	12 / 1997		12 / 2018	12 / 2018
	Haltezeit in Jahren	21,9	24,3		3,3	3,3
	Bau-, Umbaujahr	2001	1999		2020	2020
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	27.408	12.767		20.290 <sup>9</sup>	13.889
	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	27.408	12.767		20.290 <sup>9</sup>	13.889
	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	0		0	0
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Zara	FNAC		Otavamedia Oy	Telia Finland Oyj
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	2,4	2,4		0,0	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	9,0	12,3		7,8	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,5	8,1		5,5	13,0
	Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	10.215	3.949		6.526	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	8.471 / 8.633	4.885 / 5.057		5.888 / 5.888	4.279 / 4.279
	Restnutzungsdauer in Jahren	39 / 39	47 / 47		68 / 68	68 / 68
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	115.300 / 117.200	78.700 / 82.200		135.500 / 132.700	93.400 / 96.600
	Mittelwert in Tausend	116.250	80.450		134.100	95.000
	Investitionsart	indirekt	direkt		indirekt	indirekt
Investmentinformationen**	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00		100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	116.250	80.450	<b>direkt: 80.450</b> <b>indirekt: 116.250</b>	134.100	95.000
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	-	-		2.707 / 2,7	1.946 / 2,3
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	-	-		0	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	-	-		2.707	1.946
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	-	-	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 0</b>	272	195
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	-	-	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 0</b>	2.128	1.543
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	-	-		7,9	7,9
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-		-	-	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Finland (€)/Tschechien (€)

	Nr.	133	Summe Finland (€)	134	135	Summe Tschechien (€)
	<b>Objektname</b>	<b>Workery East STOGE</b>		<b>VIA UNA</b>	<b>Metropole Zlicín</b>	
	PLZ / Ort	00520 Helsinki		11000 Prag 1	15521 Prag	
	Straße	Ratapihantie 6		Na Prikope 33	Řevnická 1	
	Internetadresse	-		-	metropole.cz	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100		i.B. / B, E	E: 100	
	Art des Grundstücks	-		-	-	
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	227		2.460	132.143	
	Erwerbsdatum	12 / 2018		03 / 2017	05 / 2004	
	Haltedauer in Jahren	3,3		5,0	17,9	
	Bau-, Umbaujahr	2020		2022 <sup>25</sup>	2004	
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	14.176		14.990 <sup>6</sup>	56.207	
	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	14.176		14.990	56.207	
	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0		0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Telia Finland Oyj		i.B.	Electro World, s. r. o.	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	0,0		-	0,6	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	0,0		-	32,5	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	9,1		-	2,0	
	Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	k.A.		-	13.084	
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	4.359 / 4.359		4.813 <sup>26</sup> / 4.784 <sup>26</sup>	14.240 / 14.133	
	Restnutzungsdauer in Jahren	68 / 68		60 / 60	42 / 42	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	97.100 / 98.300		110.000 <sup>26</sup> / 110.000 <sup>26</sup>	233.200 / 234.800	
	Mittelwert in Tausend	97.700		110.000 <sup>26</sup>	234.000	
	Investitionsart	indirekt		indirekt	indirekt	
Investmentinformationen**	Beteiligungsquote in %	100,00		100,00	50,00	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	97.700	<b>direkt: 0 indirekt: 326.800</b>	86.538	117.000	<b>direkt: 0 indirekt: 203.538</b>
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	1.932 / 2,2		3.772 / 7,0	48 / 320	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0		0	0	
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.932		3.772	48	
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	194	<b>direkt: 0 indirekt: 661</b>	247 <sup>52</sup>	0	<b>direkt: 0 indirekt: 247</b>
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.532	<b>direkt: 0 indirekt: 5.203</b>	1.882 <sup>52</sup>	0	<b>direkt: 0 indirekt: 1.882</b>
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,9		4,9	0,0	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-		-	-	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Polen (€)/Türkei (€)

	Nr.	136	137	138	Summe Polen (€)	139
		<b>Tulipan House</b>	<b>Millennium Park</b>	<b>Widok Towers</b>		<b>Forum Bornova</b>
Objektname						
PLZ / Ort		02 – 672 Warschau	02 – 593 Warschau	00 – 026 Warschau		35100 Bornova (Izmir)
Straße		Ulica Domaniewska 50	Zaryna Street 2A	Aleje Jerozolimskie 44		Kazim Dirik Mahallesi 372 Sokak
Internetadresse		tulipanhouse.com	-	widoktowers.com		forumbornova.com
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 100	B: 90		E: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht		Teilerbbaurecht
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		11.236	8.312	3.199		200.000
Erwerbsdatum		06 / 2008	05 / 2010	12 / 2014		07 / 2005, 10 / 2006
Haltedauer in Jahren		13,8	11,9	7,3		16,9
Bau-, Umbaujahr		2008	2008	2021		2006
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		18.707	19.267	33.265 <sup>9</sup>		62.008
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		18.707	19.267	33.265		62.008
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0		0
<b>Immobilieninformationen*</b>						
Hauptmieter		StepStone Services	Bank Millenium	i.B.		Mapa Mobilya
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		36,4	0,0	-		0,5
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		1,4	0,2	-		69,2
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		1,8	8,1	-		0,9
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend		1.585	k.A.	-		6.565
<b>Vermietungs- informationen</b>						
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		2.548 / 2.538	3.024 / 3.555	8.274 / 8.304		11.476 / 12.378
Restnutzungsdauer in Jahren		56 / 56	56 / 56	67 / 69		26 / 26
Verkehrswert (VKW) in Tausend		37.250 / 36.700	58.400 / 59.600	192.200 / 191.000		96.600 / 101.300
Mittelwert in Tausend		36.975	59.000	191.600		98.950
Investitionsart		direkt	direkt	direkt		direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00		100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		36.975	59.000	191.600	<b>direkt: 287.575</b> <b>indirekt: 0</b>	98.950
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		-	1.540 / 2,9	5.497 / 4,5		-
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	55	0		-
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		-	1.485	5.497		-
abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend		-	0	475	<b>direkt: 475</b> <b>indirekt: 0</b>	-
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	0	3.436	<b>direkt: 3.436</b> <b>indirekt: 0</b>	-
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	0,0	9,2		-
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-		-
<b>Investmentinformationen**</b>						

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Spanien (€) / Japan (JPY)

	Nr.	140	141	Summe Japan (€)
	<b>Objektname</b>	<b>Espai Gironés</b>	<b>Onyado Nono Hotel</b>	
	PLZ / Ort	17190 Salt (Girona)	6008146 Kyoto	
	Straße	Cami del Carlins 10	491 Zaimokucho, Shimogyo-ku	
	Internetadresse	espaigirones.com	hotespa.net	
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 100	H: 100	
	Art des Grundstücks	-	-	
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	53.802	2.434	
	Erwerbsdatum	05 / 2005	02 / 2020	
	Haltezeit in Jahren	16,9	2,1	
	Bau-, Umbaujahr	2005	2020	
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	39.669 <sup>9</sup>	16.830	
	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	39.669	16.830	
	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Hennes & Mauritz	Kyoritsu	
	Leerstandsquote (Nutzungsentsorgungsausfallquote) <sup>1</sup> in %	3,2	0,0	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	10,3	0,0	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	4,3	12,8	
	Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	9.245	k.A.	
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	11.111 / 10.917	950.160 / 950.160	
	Restnutzungsdauer in Jahren	43 / 45	68 / 58	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	158.700 / 153.300	24.700.000 / 24.530.000	
	Mittelwert in Tausend	156.000	24.615.000	
Investmentinformationen**	Investitionsart	direkt	indirekt	
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	156.000	24.615.000	<b>direkt: 0 indirekt: 181.532</b>
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	-	869.888 / 3,6	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	-	591.985	
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	-	277.903	
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	-	131.215 <sup>53</sup>	<b>direkt: 0 indirekt: 968</b>
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	-	646.971 <sup>53</sup>	<b>direkt: 0 indirekt: 4.771</b>
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	-	7,8	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	58,50	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Australien (AUD)/USA (USD)

	Nr.	142	Summe Australien (€)	143	144	145
	<b>Objektname</b>	<b>110 Goulburn Street</b>		<b>The National</b>	<b>1330 West Fulton</b>	<b>100 Pearl</b>
	PLZ / Ort	NSW 2000 Sydney		Chicago, IL 60603	Chicago, IL 60607	New York, NY 10004
	Straße	110 Goulburn Street, 26, 28 – 30 Nithsdale Street		125 South Clark Street	1330 West Fulton Street	Hanover Square
	Internetadresse	-		thenationalchicago.com		
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100		B: 100	B: 85	B: 100
	Art des Grundstücks	-		-	-	Erbbaurecht
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	2.160		3.198	8.622	3.298
	Erwerbsdatum	03 / 2016		11 / 2018	09 / 2019	12 / 2021
	Halteperiode in Jahren	6,0		3,4	2,5	0,3
	Bau-, Umbaujahr	1992		1907, 2010, 2018	2017	1983, 2021
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	14.477		55.819	26.985	88.286
	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	14.477		55.819	26.985	88.286
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0		0	0	0	
Vermietungs- informationen	Hauptmieter	Commonwealth of Australia		125 S Clark Street	Dyson, Inc.	GSA General
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	0,7		9,4	0,0	6,5
	auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %	0,2		8,8	16,5	0,7
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	4,2		5,3	4,6	17,2
	Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend	k.A.		11.199	7.194	15.028
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	12.478 / 12.750		23.305 / 23.081	17.596 / 18.396	55.016 / 49.666
	Restnutzungsdauer in Jahren	44 / 44		47 / 47	65 / 65	50 / 49
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	190.140 / 183.600		216.500 / 233.400	181.600 / 181.300	788.400 / 784.300
	Mittelwert in Tausend	186.870		224.950	181.450	786.350
	Investitionsart	indirekt		indirekt	indirekt	indirekt
Investmentinformationen**	Beteiligungsquote in %	99,99		100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	186.851	<b>direkt: 0 indirekt: 126.157</b>	224.950	181.450	786.350
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	12.041 / 8,1		4.992 / 2,5	3.072 / 1,8	15.006 / 2
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	8.391		1.475	0	14.126
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	3.650		3.517	3.072	880
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	1.136 <sup>54</sup>	<b>direkt: 0 indirekt: 767</b>	497 <sup>40</sup>	303 <sup>41</sup>	427 <sup>55</sup>
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	4.450 <sup>54</sup>	<b>direkt: 0 indirekt: 3.005</b>	3.274 <sup>40</sup>	2.286 <sup>41</sup>	14.579 <sup>55</sup>
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	4,0		6,7	7,4	9,7
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	47,68		-	-	44,51	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

USA (USD)

	Nr.	146	147	148	149	150
		<b>222 E 41st Street</b>	<b>Dexter Station</b>	<b>800 Lincoln Road</b>	<b>Atlas Plaza</b>	<b>Alohilani Resort Waikiki Beach</b>
	Objektname					
	PLZ / Ort	New York, NY 10017	Seattle, WA 98109	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	Honolulu, HI 96815
	Straße	41st Street	1101 Dexter Avenue N	800 & 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	2490 Kalakaua Avenue
	Internetadresse	-	-	-	-	alohilaniresort.com
Immobilieninformationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	E: 100	E: 100	H: 100
	Art des Grundstücks	-	-	-	-	-
	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.830	6.272	1.394	2.060	10.375
	Erwerbsdatum	05 / 2018	05 / 2017	10 / 2014	07 / 2015, 11 / 2016	04 / 2017
	Haltedauer in Jahren	3,9	4,9	7,5	6,7	5,0
	Bau-, Umbaujahr	2001, 2018	2015	1935, 2018	1951	1969, 2017
	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	27.414	32.008	3.141	2.181	50.325
	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	27.414	32.008	3.141	2.181	50.325
	Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0
	Vermietungs- informationen	Hauptmieter	New York University	Facebook, Inc	Skechers USA, Inc.	Michael's Genuine
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	0,9	0,0	0,0	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		0,0	0,1	0,0	31,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		26,3	3,8	6,0	5,5	16,1
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend		k.A.	k.A.	k.A.	2.740	k.A.
Gutachter- informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	18.181 / 18.175	13.496 / 12.863	4.220 / 4.243	4.187 / 4.377	31.500 / 31.500
	Restnutzungsdauer in Jahren	56 / 77	53 / 63	46 / 46	33 / 33	47 / 47
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	390.700 / 390.450	292.700 / 288.000	85.500 / 88.600	67.000 / 74.200	505.900 / 526.550
	Mittelwert in Tausend	390.575	290.350	87.050	70.600	516.225
	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Investmentinformationen**	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend	390.575	290.350	87.050	70.600	516.225
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP	6.446 / 1,9	7.742 / 2,7	2.005 / 2,3	3.245 / 4,3	11.005 / 2,3
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	0	0	261	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	6.446	7.742	2.005	2.879	11.005
	abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend	710 <sup>56</sup>	948 <sup>16</sup>	0	312 <sup>58</sup>	980 <sup>59</sup>
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	3.739 <sup>56</sup>	3.775 <sup>57</sup>	0	1.063 <sup>58</sup>	4.918 <sup>59</sup>
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,0	5,1	0,0	4,0	5,6
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	51,66	-	97,27	37,81

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

USA (USD)

	Nr.	151	152	153	Summe USA (USD)	Summe USA (€)
<b>Objektname</b>		<b>The Everly</b>	<b>11 Howard</b>	<b>Kimpton Hotel Monaco</b>		
PLZ / Ort		Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106		
Straße		1800 Argyle Avenue	11 Howard Street	433 Chestnut Street		
Internetadresse		everlyhotel hollywood.com	11howard.com	monaco-philadelphia.com		
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		H: 100	H: 100	H: 100		
Art des Grundstücks		-	-	-		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.818	820	1.639		
Erwerbsdatum		05 / 2017	04 / 2016	03 / 2018		
Haltezeit in Jahren		4,9	6,0	4,0		
Bau-, Umbaujahr		2017	2006	1907, 2012		
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		13.110	8.969	18.022		
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		13.110	8.969	18.022		
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0		
<b>Immobilieninformationen*</b>						
Hauptmieter		Argyle Hotel LLC	Soho Hotel Owner LLC	Lafayette Hotel LLC		
Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	0,0	0,0		
auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in %		0,0	0,0	0,0		
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		15,4	4,1	20,9		
Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend		k.A.	k.A.	k.A.		
<b>Vermietungs- informationen</b>						
Bewertungsmiete / Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		7.950 / 7.950	6.000 / 6.600	8.535 / 8.535		
Restnutzungsdauer in Jahren		55 / 55	44 / 44	50 / 50		
Verkehrswert (VKW) in Tausend		137.800 / 138.600	117.400 / 121.300	139.800 / 138.300		
Mittelwert in Tausend		138.200	119.350	139.050		
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt		
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00		
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		138.200	119.350	139.050	<b>direkt: 0 indirekt: 2.944.150</b>	<b>direkt: 0 indirekt: 2.645.357</b>
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		2.998 / 2,1	4.026 / 2,4	2.838 / 2,0		
davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	0	0		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		2.998	4.026	2.838		
abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend		300 <sup>60</sup>	457 <sup>61</sup>	283	<b>direkt: 0 indirekt: 5.217</b>	<b>direkt: 0 indirekt: 4.688</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.599 <sup>60</sup>	1.547 <sup>61</sup>	1.676	<b>direkt: 0 indirekt: 38.456</b>	<b>direkt: 0 indirekt: 34.553</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		5,3	4,0	5,9		
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		54,27	-	-		
<b>Investmentinformationen**</b>						

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

## Erläuterungen der Fußnoten im Immobilienverzeichnis

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

- 1 Leerstandsquotenermittlung nach BVI-Methode. Die Angaben erfolgen in Prozent der Jahresbruttosollmiete aus dem Objekt.
- 2 Jahresrohertrag bei angenommener Vollvermietung auf Basis der vom Bewerter angesetzten Miete zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften werden mit ihrem prognostizierten Wert zur Fertigstellung dargestellt.
- 3 589 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.469 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 4 843 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 6.440 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 5 535 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.015 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 6 Fläche laut Planung.
- 7 Unterliegt dem Datenschutz.
- 8 366 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.777 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 9 Neuvermessung.
- 10 147 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.136 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 11 343 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.662 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 12 300 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.335 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 13 450 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.484 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 14 634 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.913 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 15 293 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.219 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 16 236 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.831 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 17 448 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.456 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 18 Grundstückszukauf.
- 19 84 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 661 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 20 686 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 5.316 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 21 Gemäß der gesetzlichen Kündigungsfrist für Wohnen.

- 22 526 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.032 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 23 390 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.993 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 24 280 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 5.319 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 25 Geplante Fertigstellung.
- 26 Projektschätzung.
- 27 381 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.918 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 28 542 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.158 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 29 389 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.986 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 30 Abverkauf von Wohnungen.
- 31 367 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.871 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 32 75 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 586 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 33 139 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.088 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 34 231 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.773 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 35 394 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.085 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 36 82 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 644 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 37 Aktueller Anschaffungsnebenkostenstand der Projektentwicklung.
- 38 Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung / der Objekterweiterung.
- 39 243 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.902 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 40 219 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.706 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 41 174 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.362 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 42 2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 14 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 43 128 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 994 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 44 188 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.457 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 45 40 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 307 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 46 75 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 575 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

- 47 18 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 135 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 48 Anschaffungskosten aus Objekterweiterung.
- 49 6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 22 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 50 598 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 11.358 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 51 Die Abschreibung betrifft die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des Immobilienerwerbs. Die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten aus der Bauphase beginnt mit Fertigstellung der Projektentwicklung.
- 52 216 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.731 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 53 95.215 TJPY der Abschreibung des Geschäftsjahres und 358.971 TJPY der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 54 895 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.505 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 55 26 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2954 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 56 211 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 705 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 57 511 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.550 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 58 244 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 838 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 59 165 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 845 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 60 80 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 425 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- 61 192 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 489 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

Währungsumrechnungskurse vom 30. März 2022:

Kurs: 1 EUR = 0,84785 GBP  
Kurs: 1 EUR = 1,11295 USD  
Kurs: 1 EUR = 1,48110 AUD  
Kurs: 1 EUR = 135,59625 JPY

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)							
Nr.	62	63	64	-	46	-	-
Objektname	Regensburg Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	-	Remigiusstraße	-	-
PLZ / Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	-	53111 Bonn	-	-
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	-	Remigiusstraße 20 - 24	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg	Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn	Theresiencenter Dienstleistungs-gesellschaft mbH <sup>1</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Kaufhof Bonn Münsterplatz GmbH <sup>2</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Bonn, Remigiusstraße 20 - 24 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Bonn, Remigiusstraße 20 - 24 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln
Gesellschaftskapital	16.500.000	169.100.000	4.000.200	25.000	25.000	1.000	25.000
Beteiligungsquote in %	99,99	75,00	99,90	100,00	20,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	41.660.666	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2002	08 / 2007	06 / 2009	09 / 2009	02 / 2020	02 / 2020	02 / 2020
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	5	-	35	-	461	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-

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

<sup>2</sup> Zu 100% an der Bonn, Remigiusstraße 20 - 24 Immobilien GmbH & Co. KG und Bonn, Remigiusstraße 20 - 24 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)							
Nr.	49	-	-	44	-	-	47
Objektname	Königsallee	-	-	Alexanderplatz 9	-	-	Am Wehrhahn
PLZ / Ort	40212 Düsseldorf	-	-	10178 Berlin	-	-	40211 Düsseldorf
Straße	Königsallee 1 - 9	-	-	Alexanderplatz 9	-	-	Am Wehrhahn 1
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kaufhof Düsseldorf Königsallee GmbH <sup>3</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Düsseldorf, Königsallee 1 - 9 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Düsseldorf, Königsallee 1 - 9 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Kaufhof Warenhaus am Alex GmbH <sup>4</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Berlin, Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Berlin, Alexanderplatz 9 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Kaufhof Düsseldorf-Wehrhahn GmbH <sup>5</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln
Gesellschaftskapital	25.000	1.000	25.000	10.250.000	1.000	25.000	25.000
Beteiligungsquote in %	20,00	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00	20,00
Gesellschafterdarlehen	-	85.440.992	-	-	71.819.556	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	623	-	-	1.144	-	-	333
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-

<sup>3</sup> Zu 100 % an der Düsseldorf, Königsallee 1 - 9 Immobilien GmbH & Co. KG und Düsseldorf, Königsallee 1 - 9 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln beteiligt.

<sup>4</sup> Zu 100 % an der Berlin, Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH & Co. KG und Berlin, Alexanderplatz 9 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln beteiligt.

<sup>5</sup> Zu 100 % an der Düsseldorf, Wehrhahn 1 Immobilien GmbH & Co. KG und Düsseldorf, Wehrhahn 1 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)								
Nr.	-	-	51	-	-	52	-	-
Objektname	-	-	Zeil	-	-	Ernst-August-Platz	-	-
PLZ / Ort	-	-	60313 Frankfurt am Main	-	-	30159 Hannover	-	-
Straße	-	-	Zeil 116 - 126	-	-	Ernst-August-Platz 5	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Düsseldorf, Wehrhahn 1 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Düsseldorf, Wehrhahn 1 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Kaufhof Frankfurt-Zeil GmbH <sup>6</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Frankfurt, Zeil 116 - 126 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Frankfurt, Zeil 116 - 126 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Kaufhof Hannover GmbH <sup>7</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Hannover, Ernst-August-Platz 5 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	
Gesellschaftskapital	1.000	25.000	25.000	1.000	25.000	25.000	1.000	
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00	20,00	100,00	
Gesellschafterdarlehen	16.537.802	-	-	106.135.112	-	-	52.709.453	
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	753	-	-	479	-	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	

<sup>6</sup> Zu 100 % an der Frankfurt, Zeil 116 - 126 Immobilien GmbH & Co. KG und Frankfurt, Zeil 116 - 126 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln beteiligt.

<sup>7</sup> Zu 100 % an der Hannover, Ernst-August-Platz 5 Immobilien GmbH & Co. KG und Hannover, Ernst-August-Platz 5 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)								
Nr.	-	53	-	-	55	-	-	-
Objektname	-	Hohe Straße	-	-	Mannheim, Paradeplatz	-	-	-
PLZ / Ort	-	50667 Köln	-	-	68161 Mannheim	-	-	-
Straße	-	Hohe Straße 41 - 53	-	-	P1 1 - 12 C2 3 - 10	-	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Hannover, Ernst-August-Platz 5 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Kaufhof Köln Hohe Straße GmbH <sup>8</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Köln, Hohe Straße 41 - 53 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Köln, Hohe Straße 41 - 53 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Kaufhof Mannheim GmbH <sup>9</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Mannheim, Paradeplatz Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Mannheim, Paradeplatz Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln	Mannheim, Paradeplatz Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln
Gesellschaftskapital	25.000	26.000	1.000	25.000	25.000	1.000	25.000	
Beteiligungsquote in %	100,00	20,00	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	22.015.951	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	1.114	-	-	279	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>8</sup> Zu 100 % an der Köln, Hohe Straße 41 - 53 Immobilien GmbH & Co. KG und Köln, Hohe Straße 41 - 53 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln beteiligt.

<sup>9</sup> Zu 100 % an der Mannheim, Paradeplatz Immobilien GmbH & Co. KG und Mannheim, Paradeplatz Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)								
Nr.	59	-	-	65	-	-	-	82
Objektname	Rotkreuzplatz	-	-	Eberhardstraße	-	-	ONE FORTY WEST	
PLZ / Ort	80634 München	-	-	70173 Stuttgart	-	-	60325 Frankfurt am Main	
Straße	Pötschnerstraße 5	-	-	Eberhardstraße 28	-	-	Senckenberganlage 13-17	
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kaufhof München Rotkreuzplatz GmbH <sup>10</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	München, Rotkreuzplatz Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	München, Rotkreuzplatz Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaufhof Stuttgart GmbH <sup>11</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Stuttgart, Eberhardstraße 28 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Stuttgart, Eberhardstraße 28 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	
Gesellschaftskapital	25.000	1.000	25.000	25.000	1.000	25.000	100.000	
Beteiligungsquote in %	20,00	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00	98,00	
Gesellschafterdarlehen	-	23.680.468	-	-	-	-	-	
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	12 / 2019	12 / 2019	12 / 2019	02 / 2020	02 / 2020	02 / 2020	06 / 2015	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	269	-	-	226	-	-	1.647	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	

<sup>10</sup>Zu 100 % an der München, Rotkreuzplatz Immobilien GmbH & Co. KG und München, Rotkreuzplatz Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln beteiligt.

<sup>11</sup>Zu 100 % an der Stuttgart, Eberhardstraße 28 Immobilien GmbH & Co. KG und Stuttgart, Eberhardstraße 28 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17 - 21 50672 Köln beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)								
Nr.	83	70	77, 78, 92	58, 76, 79, 80, 84, 85, 86, 87, 88, 89	81	91	94	
Objektname	ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	-	-	Oskar-von-Miller-Straße	Korbinian-Beer-Straße	Lehenstraße	
PLZ / Ort	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	-	-	60314 Frankfurt am Main	80997 München	82008 Unterhaching	
Straße	Senckenberganlage 13 - 17	Senckenberganlage 13 - 17	-	-	Oskar-von-Miller- Straße 48, Rosa-Marx-Weg 2, 4	Korbinian-Beer-Straße 22, 24, 26, 28, 30	Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg- Straße 98, 100, 102	
Firma und Sitz der Gesellschaft	T-Rex Smart Living GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Wertgrund Wohnen GmbH & Co. KG <sup>12-14</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI 2. Wertgrund Wohnen GmbH & Co. KG <sup>12-24</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Frankfurt Oskar-von- Miller-Straße Wertgrund GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI München Korbinian- Beer-Straße Wertgrund GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Unterhaching Lehenstraße Wertgrund GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	
Gesellschaftskapital	100	100	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Beteiligungsquote in %	98,00	98,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	-	-	165.000.000	274.096.000	40.690.000	32.240.000	24.400.000	
Erwerbsdatum/ Gründungsdatum	06 / 2016	06 / 2016	05 / 2019	09 / 2019	09 / 2019	09 / 2019	09 / 2019	09 / 2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	467	1.759	1.139	3.308	408	412	292	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	8.026	20.778	2.986	1.902	1.362	

<sup>12</sup>WE 501: Königshöfe Dresden / 1097 Dresden, Theresienstraße / Wallgässchen.

<sup>13</sup>WE 502: Haardtring / 61295 Darmstadt, Haardtring 3.

<sup>14</sup>WE 520: Diamaltpark / 80999 München, Ludwigsfelder Straße.

<sup>15</sup>WE 505: Seven Houses / 60326 Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 395.

<sup>16</sup>WE 506: Westend III / 60323 Frankfurt am Main, Freiherr-vom-Stein-Straße 19 - 21, Eppsteiner Str. 54 - 56.

<sup>17</sup>WE 507: 20149 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 67, Kümmelstraße, Robert-Koch-Str. 4.

<sup>18</sup>WE 508: 20099 Hamburg, Koppel 3, 5, 7, Alstertwiete 11, 13, 15.

<sup>19</sup>WE 509: 20354 Hamburg, ABC-Straße 44 - 46, St. Anscharplatz.

<sup>20</sup>WE 510: 20099 Hamburg, An der Alster 65, 67.

<sup>21</sup>WE 511: 20099 Hamburg, Alstertwiete 5, 7, 9, 11, 13, 15.

<sup>22</sup>WE 512: 20099 Hamburg, St. Georgs Kirchhof 22, 23, 24.

<sup>23</sup>WE 513: 10178 Berlin, Monbijouplatz 8 - 10.

<sup>24</sup>WE 514: 80802 München, Leopoldstraße 52.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)							
Nr.	75	6, 7		4, 19, 34	95	97, 100	26
Objektname	Wannseegärten	-	-	-	Straße der Freundschaft	-	Eisbach 3
PLZ / Ort	14109 Berlin	-	-	-	02991 Lauta	80538 München	80538 München
Straße	Max-Liebermann-Allee 23 - 27, Am kleinen Anger 25	-	-	-	Straße der Freundschaft	Am Tucherpark 12a	Am Eisbach 3
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Berlin Wannseegärten Wertgrund GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Frankfurt Bockenheimer Landstraße GmbH & Co. KG <sup>25, 26</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Hamburg Norderstraße 101 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Berlin Hamburg München BTE GmbH & Co. KG <sup>27, 28, 29</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Lauta Straße der Freundschaft GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark DataCenter und Waldgrundstück Immobiliengesellschaft mbH & Co KG <sup>30, 31</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 3 GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.278	25.278
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	98,90 <sup>32</sup>	98,90 <sup>32</sup>
Gesellschafterdarlehen	47.590.000	189.900.000	-	203.580.000	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2019	09 / 2019	09 / 2019	09 / 2019	09 / 2019	01 / 2020	01 / 2020
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	556	1.479	-	1.587	-	553	390
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	4.032	10.455	-	9.465	14	1.593	1.136

<sup>25</sup> WE 326: 60322 Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 33.

<sup>26</sup> WE 327: 60325 Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 39.

<sup>27</sup> WE 329: 63 Grad Hamburg / 20354 Hamburg, Neuer Wall 63.

<sup>28</sup> WE 330: P5 / 10785 Berlin, Potsdamer Platz 5, Ebertstraße 4.

<sup>29</sup> WE 331: b3 / The Seven München / 80469 München, Müllerstraße 3.

<sup>30</sup> WE 371: Data Center / 80538 München, Am Tucherpark 12a.

<sup>31</sup> WE 372: Grundstück Wald / 80538 München, Tivolistraße.

<sup>32</sup> Beitritt eines Kommanditisten über 1,1% im Wege der Kapitalerhöhung.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)							
Nr.	27	96	73	98	100	29, 30	28, 38
Objektname	Eisbach 4	Sportanlagen	Hilton Munich Park	Grundstück Isar	Grundstück Tivolianlage	-	VTW 1 und VTW 2
PLZ / Ort	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München
Straße	Am Eisbach 4	Am Eisbach 5	Am Tucherpark 7	Ifflandstraße	Oettingenstraße, Theodorparkstraße	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 1
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Tucherpark Eisbach 4 GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 5 GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Hotel GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Ifflandstraße GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Öttingenstraße GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTO N/S GmbH & Co KG <sup>34, 35</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTW 1 und 2 GmbH & Co KG <sup>36, 37</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	25.278	25.278	25.278	25.278	25.278	25.278	25.278
Beteiligungsquote in %	98,90 <sup>33</sup>	98,90 <sup>33</sup>	98,90 <sup>33</sup>	98,90 <sup>33</sup>	98,90 <sup>33</sup>	98,90 <sup>33</sup>	98,90 <sup>33</sup>
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	-
Erwerbsdatum/ Gründungsdatum	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	949	352	1.803	106	201	3.064	2.105
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	2.662	994	5.316	307	575	8.398	5.793

<sup>33</sup>Beitritt eines Kommanditisten über 1,1% im Wege der Kapitalerhöhung.

<sup>34</sup>WE 366: TZ / 80538 München, Am Tucherpark 12.

<sup>35</sup>WE 367: VTO N/S / 80538 München, Am Tucherpark 16 + 18.

<sup>36</sup>WE 362: VTW 1 / 80538 München, Am Tucherpark 1.

<sup>37</sup>WE 363: VTW 2 / 80538 München, Sederanger 5.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

	Deutschland (€)		Deutschland (JPY)		Großbritannien (GBP)		Niederlande (€)	
Nr.	37	-	141	-	111	-	113	-
<b>Objektname</b>	<b>VTW 3</b>	-	<b>Onyado Nono Hotel</b>	-	<b>Victoria Square Centre</b>	-	<b>2 Amsterdam</b>	-
PLZ / Ort	80538 München	-	6008146 Kyoto	-	Belfast BT1 4QG	-	1077 ZZ Amsterdam	-
Straße	Sederanger 4, 6	-	491 Zaimokucho Shimogyo-ku	-	1, 18 - 22 Victoria Square	-	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Tucherpark VTW 3 GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Onyado Nono Kyoto Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	-	CGI Victoria Square Partnership 3 More London Riverside SE1 2AQ London	-	CRI Twin Towers LP C.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	CRI Twin Towers B.V. <sup>39</sup> Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen
Gesellschaftskapital	25.278	10.000	30.000.000	-	110.753.146	-	113.997.650	160.601
Beteiligungsquote in %	98,90 <sup>38</sup>	100,00	100,00	-	100,00	-	99,90	100,00
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	3.600.000.000	68.000.000	-	115.070.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	01 / 2020	09 / 2008	02 / 2020	-	06 / 2004	-	09 / 2015	09 / 2015
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	654	-	-	288.000	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	1.831	-	-	358.971	-	-	22	-

<sup>38</sup> Beitritt eines Kommanditisten über 1,1% im Wege der Kapitalerhöhung.

<sup>39</sup> Zu 0,1% an der CRI Twin Towers LP C.V. beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

	Belgien (€)	Luxemburg (€)				Österreich (€)	Portugal (€)
Nr.	115	9	116	117	118	125	-
<b>Objektname</b>	<b>City Atrium</b>	<b>Omniturm</b>	<b>Président A</b>	<b>Président B</b>	<b>Président C</b>	<b>Town Town BT 7</b>	<b>-</b>
PLZ / Ort	1210 Brüssel	60311 Frankfurt	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	1030 Wien	-
Straße	Rue du Progrès 50 - 56	Große Gallusstraße 16 - 18	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, Box 204 1000 Brüssel	Omniturm Verwaltungsgesellschaft S.a r.l. 25, rue Edward Steichen 2540 Luxembourg	Président A S.A. 46a, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président B S.A. 46a, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président C S.A. 46a, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	CR Erdberg Drei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A/25 1060 Wien	CR - Montijo Retail Park S.A. <sup>40</sup> Avenida 5 de Outubro, n.o 124 1050-061 Lissabon
Gesellschaftskapital	4.957.871	8.012.500	31.000	2.630.970	31.000	70.000	1.100.000
Beteiligungsquote in %	100,00	94,90	100,00	100,00	100,00	99,90	100,00
Gesellschafterdarlehen	-	313.156.800	23.863.541	12.300.000	23.700.000	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	12 / 2002	09 / 2018	05 / 2007	05 / 2007	05 / 2007	01 / 2009	05 / 2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	9.302	-	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-

<sup>40</sup>Immobilie im September 2019 verkauft.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

	Portugal (€)	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Australien (AUD)	
Nr.	129	135	-	134	-	142	-
<b>Objektname</b>	<b>Forum Algarve</b>	<b>Metropole Zlicin</b>	-	<b>Na Prikope 33</b>	-	<b>110 Goulburn Street</b>	-
PLZ / Ort	8000 - 126 Faro	15521 Prag	-	11000 Prag 1	-	NSW 2000 Sydney	-
Straße	Estrada National 125 km 103	Řevnická 1	-	Na Prikope 33	-	110 Goulburn Street, 26, 28 - 30 Nithsdale Street	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida 5 de Outubro, n.o 124 1050-061 Lissabon	CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1 / č.p. 121 Prag 5, PSČ 155 21	-	CRI NP 33 s.r.o. <sup>41</sup> Antala Staška 2027 / 79, Prag 4, PSČ 140 00	-	Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000	Commerz Real Australian Management Company Pty Limited <sup>42</sup> c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000
Gesellschaftskapital	23.000.000	100.000	-	10.000	-	74.000.001	100.000
Beteiligungsquote in %	100,00	50,00	-	100,00	-	99,99	100,00
Gesellschafterdarlehen	-	-	26.000.000	-	52.000.000	-	-
Erwerbsdatum/ Gründungsdatum	05 / 2000	05 / 2004	-	01 / 2017	-	09 / 2015	06 / 2014
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-	151	945	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	1.731	3.505	-

<sup>41</sup>Merger CRI NP 33 s.r.o. und NP 33 s.r.o.

<sup>42</sup>Übernimmt die Treuhandverwaltung des Commerz Real Australian Real Estate Trust.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

USA (USD) <sup>43</sup>							
Nr.	147	148	149	-	144	150	-
Objektname	Dexter Station	800 Lincoln Road	Atlas Plaza	-	1330 West Fulton	Alohilani Resort Waikiki Beach	-
PLZ / Ort	Seattle, WA 98109	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	-	60607 Chicago	Honolulu, HI 96815	-
Straße	1101 Dexter Avenue N	800&810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	-	West Fulton Street 1330	2490 Kalakaua Avenue	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Dexter Station LLC c/o King & Spalding LLP 1185 Avenue of the Americas, 10036 New York	South Beach Tristar 800 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	Palm Beach Holdings 3940 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Palm Beach LLC <sup>44</sup> c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR US-Invest LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005	Koa Management, LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Honolulu Hotel LLC <sup>45</sup> c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Gesellschaftskapital	2.596.908	36.362.376	18.006.898	7.114.562	30.097.588	215.263.625	138.559.921
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	112.600.000	73.000.000	-	-	136.800.000	194.500.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	05 / 2017	10 / 2014	12 / 2014	02 / 2015	02 / 2015	04 / 2017	03 / 2017
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	2.225	-	-	225	1.863	-	4.073
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	1.550	-	842	-	423	-	845

<sup>43</sup>Gesamteigenkapital (da lokal keine Aufteilung zwischen den verschiedenen Kapitalarten erfolgt).

<sup>44</sup>Zu 100% an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt.

<sup>45</sup>Zu 100% an der Koa Management, LLC beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

USA (USD)							
Nr.	151	152	153	-	146	143	-
Objektname	The Everly	11 Howard	Kimpton Hotel Monaco	-	222 E 41st Street	The National	-
PLZ / Ort	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106	-	New York, NY 10017	Chicago, IL 60603	-
Straße	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street	433 Chestnut Street	-	41st Street	125 South Clark Street	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Argyle Los Angeles LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CRI 11 Howard Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut Holding LLC <sup>46</sup> c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR 222 E 41 New York LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005	CR-Chicago 125 South Clark Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Sunflower Foodhall LLC c/o Schumann Burghart LLP 1500 Boradway, 19th Floor New York, NY 10036
Gesellschaftskapital	13.232.174	76.463.449	37.658.198	41.092.365	79.855.543	57.733.507	-
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	52.000.000	98.000.000	110.000.000	-	248.100.000	155.000.000	-
Erwerbsdatum/ Gründungsdatum	01 / 2017	11 / 2015	03 / 2018	03 / 2018	05 / 2018	09 / 2018	12 / 2021
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.174	1.058	-	1.676	3.034	1.941	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	425	489	-	-	705	1.333	-

<sup>46</sup>Zu 100 % an der CR Chestnut LLC beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

	USA (USD)			Finnland (€)			
Nr.	145	-	-	131	-	133	-
Objektname	<b>100 Pearl</b>	-	-	<b>Workery West</b>	-	<b>Workery East STOGE</b>	-
PLZ / Ort	New York, NY 10004	-	-	00520 Helsinki	-	00520 Helsinki	-
Straße	Hanover Square 7	-	-	Firidonkatu 2	-	Ratapihantie 6	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Sunflower Fee Owner LLC c/o Schumann Burghart LLP 1500 Boradway, 19th Floor New York, NY 10036	CR Sunflower Lessee LLC <sup>47</sup> c/o Schumann Burghart LLP 1500 Boradway, 19th Floor New York, NY 10036	CR Sunflower Holding LLC <sup>48</sup> c/o Schumann Burghart LLP 1500 Boradway, 19th Floor New York, NY 10036	Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki	Triplan Torni 1 Ky <sup>49</sup> c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki	Kiinteistö Oy Pasilan Stoge c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki	Triplan Stoge Ky <sup>50</sup> c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki
Gesellschaftskapital	105.000.000	-	3.300.000	5.000	81.655.000	2.500	64.552.500
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	99,90	100,00	99,90
Gesellschafterdarlehen	115.700.000	234.300.000	-	38.755.925	-	24.297.701	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2021	09 / 2021	05 / 2020	12 / 2018	12 / 2018	12 / 2018	12 / 2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	11.625	-	2.128	-	1.532
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	2.980	-	-	-	-

<sup>47</sup>Zu 100 % an der CR Sunflower Foodhall LLC beteiligt.

<sup>48</sup>Zu 100 % an der CR Sunflower Fee Owner LLC und CR Sunflower Lessee LLC beteiligt.

<sup>49</sup>Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 beteiligt.

<sup>50</sup>Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Pasilan Stoge beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

	Finnland (€)		Irland (€)	
Nr.	132	-	-	119
Objektname	<b>Workery East FESKARI</b>	-	-	<b>1 &amp; 2 Dockland Central</b>
PLZ / Ort	00520 Helsinki	-	-	D01 E4X0 Dublin
Straße	Ratapihantie 6	-	-	Guild Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kiinteistö Oy Pasilan Feskari c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki	Pasilan Feskari Ky <sup>48</sup> c/o Newsec Asset Management Oy4 PL 52 00101 Helsinki	CRI Maahiset OY <sup>49</sup> c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki	CRI Ireland ICAV IFSC, 25 - 28 North Wall Quay Dublin 1, DO1 H104
Gesellschaftskapital	2.500	62.252.500	2.500	164.600.000
Beteiligungsquote in %	100,00	99,90	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	24.544.478	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	12 / 2018	12 / 2018	11 / 2018	10 / 2021
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	1.543	-	1.513
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	11.358

<sup>48</sup>Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Pasilan Feskari 1 beteiligt.

<sup>49</sup>Zu 0,1 % an Triplan Stoge Ky, Pasilan Feskari Ky und Triplan Torni 1 KY beteiligt.

# Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

	in €	
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>I. Erträge</b>		
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	-10.240.226,39	95.663,97
2. sonstige Erträge	168.539.683,79	79.982.719,86
3. Erträge aus Immobilien	319.964.956,63	92.805.651,00
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	25.601.986,40	0,00
<b>Summe der Erträge</b>	<b>503.866.400,43</b>	<b>172.884.034,83</b>
<b>II. Aufwendungen</b>		
1. Bewirtschaftungskosten	127.267.683,05	53.274.027,49
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	577.760,21	577.760,21
3. Steuern	36.066.320,83	16.063.230,58
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	3.294.878,53	217,24
5. Verwaltungsvergütung	135.381.569,62	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	3.626.151,19	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	639.822,27	0,00
8. sonstige Aufwendungen	2.295.067,51	166.331,53
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>309.149.253,21</b>	<b>70.081.567,05</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>194.717.147,22</b>	<b>102.802.467,78</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>		
1. Realisierte Gewinne	217.101.707,17	0,00
2. Realisierte Verluste	-282.142.004,09	0,00
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>-65.040.296,92</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Ertragsausgleich<sup>1</sup></b>	<b>12.918.047,52</b>	
<b>VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>1</sup></b>	<b>142.594.897,82</b>	<b>102.802.467,78</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	446.478.257,80	157.788.861,62
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-129.698.767,14	-125.532.605,66
<b>VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>1</sup></b>	<b>316.779.490,66</b>	<b>32.256.255,96</b>
<b>VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>1</sup></b>	<b>459.374.388,48</b>	<b>135.058.723,74</b>

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

<sup>1</sup> Der Ertragsausgleich wird nur in der Spalte „Insgesamt“ dargestellt.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für die Zeit vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

	in €	
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>I. Erträge</b>		
<b>1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland</b>		
Zinsen aus Termingeldanlagen	-3.327.087,54	389,59
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	9.106,49	9.106,49
sonstige Zinserträge	-4.720.359,59	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>-8.038.340,64</b>	<b>9.496,08</b>
<b>2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland</b>		
Zinsen aus Termingeldanlagen	-1.908.188,92	220,81
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	4.995,88	4.995,88
sonstige Zinserträge	-298.692,71	80.951,20
<b>Gesamt</b>	<b>-2.201.885,75</b>	<b>86.167,89</b>
<b>3. Sonstige Erträge</b>		
3.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	114.699.851,98	47.641.260,82
3.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	24.569.158,29	9.728.622,77
3.3. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	22.864.120,27	22.125.871,84
3.4. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	732.109,49	23.052,35
3.5. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	157.705,87	3.743,03
3.6. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG beziehungsweise ausländisches Pendant	96.098,65	0,00
3.7. andere sonstige Erträge	5.420.639,24	460.169,05
<b>Gesamt</b>	<b>168.539.683,79</b>	<b>79.982.719,86</b>
<b>4. Erträge aus Immobilien</b>		
4.1. Mieterträge	368.605.985,97	105.347.562,19
4.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	-72.696.411,30	-33.791.578,49
4.3. sonstige Mieterträge	24.055.381,96	21.249.667,30
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	17.698.351,08	17.698.351,08
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	5.003.671,64	3.064.700,81
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	420.024,66	2.830,22
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	933.120,46	483.785,19
Erträge aus Kostenbeteiligungen	214,12	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>319.964.956,63</b>	<b>92.805.651,00</b>
<b>5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften</b>		
5.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	24.502.509,83	0,00
5.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	1.099.476,57	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>25.601.986,40</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe der Erträge</b>	<b>503.866.400,43</b>	<b>172.884.034,83</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für die Zeit vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

	in €	
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>II. Aufwendungen</b>		
<b>1. Bewirtschaftungskosten</b>		
1.1. Betriebskosten	37.215.116,41	20.074.773,54
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	29.797.888,46	15.999.162,85
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	-1.299.951,43	0,00
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	8.717.179,38	4.075.610,69
1.2. Instandhaltungskosten	31.405.879,55	6.381.568,56
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	7.079.946,27	2.477.113,93
1.4. sonstige Kosten	51.566.740,82	24.340.571,46
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	17.779.250,09	8.759.952,42
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	7.679.391,44	5.496.053,22
Nebenkosten aus der Sondervermietung des Einkaufszentrums Westfield	7.339.141,16	7.339.141,16
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	3.782.584,62	1.896.623,28
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	1.698.649,88	12.320,53
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	1.614.092,09	227.130,19
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter / Steuerberater	1.176.397,65	466.170,99
Aufwendungen für Versicherungsschäden	690.318,13	23.757,90
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (§ 15a UStG / ausl. Pendant)	513.474,92	0,00
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	351.961,69	2.006,24
andere sonstige Kosten	8.941.479,15	117.415,53
<b>Gesamt</b>	<b>127.267.683,05</b>	<b>53.274.027,49</b>
<b>2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten</b>	<b>577.760,21</b>	<b>577.760,21</b>
<b>3. Steuern</b>	<b>36.066.320,83</b>	<b>16.063.230,58</b>
<b>4. Zinsen aus Kreditaufnahmen</b>		
4.1. Darlehenszinsen	3.253.468,81	0,00
4.2. sonstige Darlehenskosten	26.247,66	0,00
4.3. sonstige Zinsaufwendungen	15.162,06	217,24
<b>Gesamt</b>	<b>3.294.878,53</b>	<b>217,24</b>
<b>5. Verwaltungsvergütung</b>	<b>135.381.569,62</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Verwahrstellenvergütung</b>	<b>3.626.151,19</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten</b>		
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung	309.822,27	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	330.000,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>639.822,27</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Sonstige Aufwendungen</b>		
Kosten der externen Bewerter	2.295.067,51	166.331,53
<b>Gesamt</b>	<b>2.295.067,51</b>	<b>166.331,53</b>
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>309.149.253,21</b>	<b>70.081.567,05</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für die Zeit vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

	in €	
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>194.717.147,22</b>	<b>102.802.467,78</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>		
<b>1. Realisierte Gewinne</b>	<b>217.101.707,17</b>	<b>0,00</b>
1.1. aus Immobilien	161.094.455,53	0,00
1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.142.490,23	0,00
1.3. aus Devisentermingeschäften	53.864.761,41	0,00
<b>2. Realisierte Verluste</b>	<b>-282.142.004,09</b>	<b>0,00</b>
2.1. aus Immobilien	-3.297.627,51	0,00
2.2. aus Devisentermingeschäften	-278.844.376,58	0,00
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>-65.040.296,92</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Ertragsausgleich<sup>1</sup></b>	<b>12.918.047,52</b>	
<b>VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>1</sup></b>	<b>142.594.897,82</b>	<b>102.802.467,78</b>
<b>1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne</b>	<b>446.478.257,80</b>	<b>157.788.861,62</b>
bei Immobilien	5.735.027,31	6.693.400,96
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	311.209.134,78	46.605.191,88
bei Devisentermingeschäften	18.043.088,26	0,00
Sonstiges	7.000.738,67	0,00
Währungskursveränderungen	104.490.268,79	104.490.268,79
<b>2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste</b>	<b>-129.698.767,14</b>	<b>-125.532.605,66</b>
bei Immobilien	-164.259.140,86	-111.806.962,85
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-38.335.913,15	-5.984.342,18
bei Devisentermingeschäften	80.661.088,37	0,00
Sonstiges	-23.500,86	0,00
Währungskursveränderungen	-7.741.300,64	-7.741.300,63
<b>VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>1</sup></b>	<b>316.779.490,66</b>	<b>32.256.255,96</b>
<b>VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>1</sup></b>	<b>459.374.388,48</b>	<b>135.058.723,74</b>

<sup>1</sup> Der Ertragsausgleich wird nur in der Spalte „Insgesamt“ dargestellt.

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Aufwendungen

### 1. Bewirtschaftungskosten

Die Kosten der Immobilienverwaltung beinhalten von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 2,54 Millionen Euro gemäß § 11 Abs. 4 der Besonderen Anlagebedingungen.

### 3. Steuern

Diese Position beinhaltet ausländische Steuern in Höhe von 24,25 Millionen Euro und inländische Ertragsteuern in Höhe von 11,82 Millionen Euro.

### 5. Verwaltungsvergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 135,38 Millionen Euro beziehungsweise 0,8 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wurde.

### 6. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstellenvergütung von 3,63 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 Fremd-

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

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

## Ertragsausgleich

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

## Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immo-

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

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

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

## Erläuterungen zum Ergebnis aus Währung

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

in €

Realisierte Gewinne aus DTG	53.864.761,41	
Realisierte Verluste aus DTG	-278.844.376,58	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG		-224.979.615,17
Ausbuchung nicht realisierter Gewinne der Vorjahre aus DTG	-3.943.136,74	
Ausbuchung nicht realisierter Verluste der Vorjahre aus DTG	75.650.364,18	
Ausbuchung nicht realisierter Wertänderungen der Vorjahre aus DTG (Korrektur des realisierten Ergebnisses um die bereits im Vorjahr ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne / Verluste für die im Berichtsjahr geschlossenen und fälligen DTG)		71.707.227,44
Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG		-153.272.387,73
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne für offene DTG zum Stichtag	21.986.225,00	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste für offene DTG zum Stichtag	5.010.724,19	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG		26.996.949,19
Ergebnis aus DTG im Geschäftsjahr		-126.275.438,54
Währungskursveränderungen laut Ertrags- und Aufwandsrechnung		96.748.968,14
Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen / Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre		0,00
<b>Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie DTG im Geschäftsjahr</b>		<b>-29.526.470,40</b>

# Ausschüttung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt der Ausschüttungsbetrag bei 0,65 Euro je *hausInvest*-Anteil.

Die Gesamtausschüttung an die Anleger erfolgt am 20. Juni 2022 und beläuft sich insgesamt auf 258,37 Millionen Euro.

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

## Verwendungsrechnung 1. April 2021 bis 31. März 2022

	insgesamt in €	€ je Anteil <sup>1</sup>
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>638.504.014,42</b>	<b>1,606</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	495.909.116,60	1,247
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	142.594.897,82	0,359
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,000
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>-380.134.059,07</b>	<b>-0,956</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	-3.974.922,39	-0,010
2. Der Wiederanlage zugeführt	-48.104.767,91	-0,121
3. Vortrag auf neue Rechnung	-328.054.368,77	-0,825
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>258.369.955,35</b>	<b>0,650</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2022.

## Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

### Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

### Einbehalte

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

### Wiederanlage

Im Interesse der Substanzerhaltung werden Teile der Veräußerungsgewinne aus Immobilien der Wiederanlage gemäß § 12 Abs. 5 BAB zugeführt.

### Vortrag auf neue Rechnung

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

### Ausschüttung

Ausschüttungstermin für die Ausschüttung von 0,65 Euro pro Anteil ist der 20. Juni 2022.

# Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

## Anteilwert / Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 397.492.239,004 Anteile bei einem Wert je Anteil von 43,24 Euro.

## Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 103 - 105 dargestellt.

## Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt zum Stichtag 3.850.715.253,08 Euro. Die Vertragspartner der Derivategeschäfte zum Stichtag 31. März 2022 bestehender Währungssicherungsgeschäfte sind:

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

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten: 25.350.000,00 Euro.

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

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

## Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens werden auf der Seite 38 dargestellt.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung werden auf der Seite 44 dargestellt.

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Sonstige Erträge und Sonstige Aufwendungen / Kosten

#### Sonstige Erträge

Wesentliche sonstige Erträge betreffen im Wesentlichen mit 114,70 Millionen Euro Erträge aus Gesellschafterdarlehen, mit 24,57 Millionen Euro Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie mit 22,86 Millionen Euro Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigung.

#### Sonstige Kosten / Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Kosten betreffen im Wesentlichen mit 17,78 Millionen Euro Aufwendungen für die Erst- und Neuvermietung, mit 7,68 Millionen Euro Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen, mit 7,34 Millionen Euro Nebenkosten aus der Sondervermietung des Einkaufszen-

trums Westfield und mit 3,78 Millionen Euro Werbe-, Promotions- und Marketingkosten.

Weitere Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung werden auf den Seiten 97 - 98 dargestellt.

## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

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

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

# Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) fiel an in Höhe von 30,04 Millionen Euro oder 0,18 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Transaktionskosten fielen im Geschäftsjahr für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betragen 63,22 Millionen Euro und damit 0,37 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 (47,49 Millionen Euro) sowie die Veräußerungsnebenkosten (15,44 Millionen Euro) der im Geschäftsjahr erworbenen, der im Bau befindlichen sowie der veräußerten Immobilien beziehungsweise Immobilien-Gesellschaften. Die Anschaffungsnebenkosten werden gemäß § 248 Abs. 3 KAGB als separater Vermögensgegenstand angesetzt und über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie beziehungsweise Beteiligung an Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben.

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

## Angaben zur Mitarbeitervergütung 2021

<b>Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung (inklusive Geschäftsleitung<sup>1</sup>)</b>	in €	<b>8.224.951</b>
davon feste Vergütung	in €	7.441.444
davon variable Vergütung	in €	783.507
<b>Zahl der Mitarbeiter der KVG (Stand Dez. 2021)</b>		<b>111</b>
<b>Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr gezahlten Vergütung an Führungskräfte und Mitarbeiter der KVG, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der KVG auswirkt (sogenannte „Risk Taker“)<sup>1</sup></b>	in €	<b>593.563</b>
davon Führungskräfte	in €	593.563
davon Mitarbeiter	in €	-

<sup>1</sup> Die im Vergütungsbericht der Commerz Real AG ausgewiesenen Vergütungsinformationen nach der Institutsvergütungsverordnung inkludieren z.T. die Vergütung der Geschäftsleitung der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH.

## Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

### Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gab es zum 17. Januar 2022. Die geänderte Fassung trägt insbesondere der Ergänzungen der „Anlagestrategie“ im Hinblick auf Offenlegungspflichten gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung EU 2019/2088) und der Taxonomieverordnung (Verordnung EU 2020/852), Anpassungen der „Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften“, personellen Änderungen im Abschnitt „Gremien“ sowie weiteren Aktualisierungen Rechnung.

## Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

### Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

Die vollumfängliche Umsetzung der Anforderungen wurde abgeschlossen. Die Liquiditätsstresstests werden regelmäßig durchgeführt und im Rahmen der Risikoberichterstattung an die Geschäftsführung berichtet.

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

# Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

**(Steuer-)Rechtliche Risiken:** Der Fonds unterliegt dem KAGB 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 Fonds 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 weitgehend 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 Fonds 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:  
1,10 (Höchstmaß 1,65)

## Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

## I. Immobilien

### 1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

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

tragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

### 2. Ankaufsbewertungen

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

### 3. Regelbewertungen

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

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

### 4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

## III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

### 1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

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

## 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

### An einer Börse zugelassene oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

### Investmentanteile

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

### Geldmarktinstrumente

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

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

## 3. Derivate

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

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

## 4. Wertpapier-Darlehen

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

## 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

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

## 6. Forderungen

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

## 7. Anschaffungsnebenkosten

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

Anschaffungsnebenkosten werden auch bei Transaktionen aktiviert, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko 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.

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

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

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

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

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

## 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

## 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die

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

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

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

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

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

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

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

## V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Wiesbaden, 10. Juni 2022



Henning Koch  
(Vorsitzender)



Siegfried Eschen



Christian Horf



Dirk Schuster



Mario Schüttauf

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens *haus/Invest* – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die für den Bericht „Jahresbericht 2021/2022 zum 31. März 2022“ zusätzlich vorgesehenen Bestandteile „An unsere Anleger“ und „Sonstiges“. Von diesen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Vermerks erlangt.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen

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

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

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressanten beeinflussen.

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

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

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des

deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Eschborn/Frankfurt am Main, den 14. Juni 2022

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist  
Wirtschaftsprüfer

Arlt  
Wirtschaftsprüfer

# Sonstiges

- 109 Anlegerstruktur
- 110 Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber
- 121 BVI-Kennzahlen
- 124 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 125 Wertänderungen
- 127 Gremien
- 129 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 130 Besondere Anlegerhinweise
- 131 Impressum

222 E 41st Street, New York

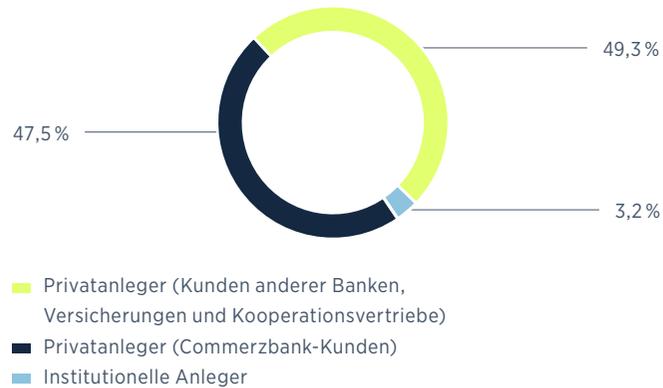
# Anlegerstruktur

*hausInvest* ist vor allem ein Fonds für Privatanleger. Als Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie hat unser Fondsmanagement institutionelle Anleger, die mitunter bei ihrer Geldanlage weniger langfristig orientiert sind als der typische Privatanleger, von vornherein auf eine Quote von maximal 10 Prozent des Fondsvermögens beschränkt.

**96,8%**  
Privatanleger

96,8 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder stammen aus Privatvermögen. *hausInvest* hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. Entsprechend ist das Fondsvermögen hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut und erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten.

**Anlegerstruktur *hausInvest*<sup>1, 2</sup>**



<sup>1</sup> Bezieht sich auf 100% des Fondsvermögens per 31. März 2022. Die Daten zur Ermittlung der Anlegerstruktur basieren auf Angaben Dritter.

<sup>2</sup> Definition gemäß Richtlinie 2014/65/EU.

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

## Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften<sup>1</sup>

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

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

## Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

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

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

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

dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sogenannte Teilfreistellung).

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

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

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

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

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

## Einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Behandlung der Ausschüttung zum 20. Juni 2022

in €

	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG
Ausschüttung je Anteil	0,6500	0,6500	0,6500
davon			
Steuerfreier Anteil von 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG 2018)	-0,3900	-0,3900*	-0,3900*
<b>Steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung</b>	<b>0,2600</b>	<b>0,2600</b>	<b>0,2600</b>

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

## Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

in €

Bemessungsgrundlage	0,2600
Kapitalertragsteuer (25 %) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0650

Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst. Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer wird wie folgt errechnet: Die in der Ausschüttung enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,2600 Euro je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (20. Juni 2022) beim

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

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 Euro

bei Einzelveranlagung beziehungsweise 1.602 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

## Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Frei-

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

## **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

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

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

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum

31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

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

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

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

## **Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

### **Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds**

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Kör-

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

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

Entsprechendes gilt beschränkt für die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körper-

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

schaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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

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

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

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

Gleichwohl nimmt die Gesellschaft auf nicht verpflichtender Grundlage bis auf Weiteres Anträge der Anleger auf Erstattung der Körperschaftsteuer entgegen und bearbeitet diese und/oder leitet diese zur Bearbeitung an einen externen Dienstleister (zum Beispiel Steuerberater) weiter, soweit der Anleger beziehungsweise Antragsteller die durch die Bearbeitung entstehenden Kosten der Gesellschaft und/oder des externen Dienstleisters trägt.

## Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommenbeziehungsweise körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

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

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

## Vorabpauschalen

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

Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahrs als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommenbeziehungsweise körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

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

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

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

## Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

## Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

## Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

### Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt beziehungsweise nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung<sup>2</sup> 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.

### 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.

<sup>2</sup> § 37 Abs. 2 AO.

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

## Ausländische Quellensteuer

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

## Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

## Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

## Grunderwerbsteuer

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

## Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

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

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

<sup>3</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

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

Die auf einen Anteil entfallenden, in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) betragen 0,0145 Euro für das Kalenderjahr 2022. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

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

## 3-Prozent-Steuer in Frankreich

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

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

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

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

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

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

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

## Angaben zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG 2018

Ab 1. Januar 2018 sind bei Immobilienfonds auf der Ebene der Anleger entweder 60 oder 80 Prozent der Erträge (Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen) steuerfrei. Die 80-prozentige Immobilienteilfreistellung wird gewährt, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50 Prozent des Wertes des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt werden. Die 60-prozentige Immobilienteilfreistellung wird hingegen gewährt, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50 Prozent des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (unabhängig von der Belegenheit im In- und Ausland) angelegt werden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eine Änderung der Anlagebedingungen erwirkt, so dass die 60-prozentige Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG zugunsten der Anleger ab 1. Januar 2018 gewährt werden kann. Darüber hinaus beabsichtigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft Vorkehrungen zu treffen, so dass bei Eintritt der Voraussetzungen die 80-prozentige Teilfreistellung auf Ebene des Anlegers über das Antragsverfahren gemäß § 20 Abs. 4 InvStG möglich ist. Die Anleger werden zeitnah über unsere Homepage darüber informiert.

## Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabepreis in €	Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
01.04.21	42,77	44,91		
06.04.21	42,78	44,92		
07.04.21	42,78	44,92		
08.04.21	42,78	44,92		
09.04.21	42,78	44,92		
12.04.21	42,78	44,92		
13.04.21	42,78	44,92		
14.04.21	42,78	44,92		
15.04.21	42,87	45,01		
16.04.21	42,92	45,07		
19.04.21	42,92	45,07		
20.04.21	42,93	45,08		
21.04.21	42,92	45,07		
22.04.21	42,93	45,08		
23.04.21	42,94	45,09		
26.04.21	42,95	45,10		
27.04.21	42,95	45,10		
28.04.21	42,96	45,11		
29.04.21	42,96	45,11		
30.04.21	42,98	45,13	39,36	
03.05.21	42,98	45,13		
04.05.21	42,98	45,13		
05.05.21	42,99	45,14		
06.05.21	42,99	45,14		
07.05.21	42,99	45,14		
10.05.21	42,99	45,14		
11.05.21	42,99	45,14		
12.05.21	42,99	45,14		
14.05.21	42,99	45,14		
17.05.21	43,00	45,15		
18.05.21	42,99	45,14		
19.05.21	43,00	45,15		
20.05.21	43,00	45,15		

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabepreis in €	Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
21.05.21	43,00	45,15		
25.05.21	43,00	45,15		
26.05.21	43,00	45,15		
27.05.21	43,00	45,15		
28.05.21	43,00	45,15		
31.05.21	43,01	45,16	39,17	
01.06.21	43,01	45,16		
02.06.21	43,02	45,17		
04.06.21	43,02	45,17		
07.06.21	43,03	45,18		
08.06.21	43,03	45,18		
09.06.21	43,03	45,18		
10.06.21	43,03	45,18		
11.06.21	43,02	45,17		
14.06.21	42,42	44,54		0,61
15.06.21	42,42	44,54		
16.06.21	42,42	44,54		
17.06.21	42,42	44,54		
18.06.21	42,43	44,55		
21.06.21	42,44	44,56		
22.06.21	42,44	44,56		
23.06.21	42,44	44,56		
24.06.21	42,45	44,57		
25.06.21	42,45	44,57		
28.06.21	42,47	44,59		
29.06.21	42,48	44,60		
30.06.21	42,48	44,60	41,37	
01.07.21	42,48	44,60		
02.07.21	42,48	44,60		
05.07.21	42,48	44,60		
06.07.21	42,48	44,60		
07.07.21	42,48	44,60		
08.07.21	42,49	44,61		

\* Im Zeitraum 1. April 2021 bis 31. März 2022 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG unter 50 Prozent.

## Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
09.07.21	42,49	44,61		
12.07.21	42,50	44,63		
13.07.21	42,50	44,63		
14.07.21	42,52	44,65		
15.07.21	42,53	44,66		
16.07.21	42,52	44,65		
19.07.21	42,53	44,66		
20.07.21	42,53	44,66		
21.07.21	42,53	44,66		
22.07.21	42,54	44,67		
23.07.21	42,54	44,67		
26.07.21	42,54	44,67		
27.07.21	42,54	44,67		
28.07.21	42,55	44,68		
29.07.21	42,55	44,68		
30.07.21	42,55	44,68	40,92	
02.08.21	42,55	44,68		
03.08.21	42,55	44,68		
04.08.21	42,55	44,68		
05.08.21	42,56	44,69		
06.08.21	42,56	44,69		
09.08.21	42,56	44,69		
10.08.21	42,56	44,69		
11.08.21	42,57	44,70		
12.08.21	42,57	44,70		
13.08.21	42,57	44,70		
16.08.21	42,57	44,70		
17.08.21	42,58	44,71		
18.08.21	42,57	44,70		
19.08.21	42,58	44,71		
20.08.21	42,58	44,71		
23.08.21	42,58	44,71		
24.08.21	42,59	44,72		

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
25.08.21	42,60	44,73		
26.08.21	42,60	44,73		
27.08.21	42,61	44,74		
30.08.21	42,62	44,75		
31.08.21	42,61	44,74	39,52	
01.09.21	42,61	44,74		
02.09.21	42,62	44,75		
03.09.21	42,62	44,75		
06.09.21	42,63	44,76		
07.09.21	42,63	44,76		
08.09.21	42,63	44,76		
09.09.21	42,63	44,76		
10.09.21	42,63	44,76		
13.09.21	42,64	44,77		
14.09.21	42,64	44,77		
15.09.21	42,64	44,77		
16.09.21	42,75	44,89		
17.09.21	42,76	44,90		
20.09.21	42,76	44,90		
21.09.21	42,78	44,92		
22.09.21	42,79	44,93		
23.09.21	42,79	44,93		
24.09.21	42,79	44,93		
27.09.21	42,81	44,95		
28.09.21	42,81	44,95		
29.09.21	42,81	44,95		
30.09.21	42,82	44,96	40,92	
01.10.21	42,82	44,96		
04.10.21	42,83	44,97		
05.10.21	42,84	44,98		
06.10.21	42,84	44,98		
07.10.21	42,85	44,99		
08.10.21	42,85	44,99		

\* Im Zeitraum 1. April 2021 bis 31. März 2022 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG unter 50 Prozent.

## Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabepreis in €	Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
11.10.21	42,85	44,99		
12.10.21	42,86	45,00		
13.10.21	42,86	45,00		
14.10.21	42,86	45,00		
15.10.21	42,88	45,02		
18.10.21	42,88	45,02		
19.10.21	42,89	45,03		
20.10.21	42,89	45,03		
21.10.21	42,89	45,03		
22.10.21	42,89	45,03		
25.10.21	42,89	45,03		
26.10.21	42,90	45,05		
27.10.21	42,90	45,05		
28.10.21	42,90	45,05		
29.10.21	42,91	45,06	41,03	
01.11.21	42,91	45,06		
02.11.21	42,91	45,06		
03.11.21	42,91	45,06		
04.11.21	42,92	45,07		
05.11.21	42,92	45,07		
08.11.21	42,92	45,07		
09.11.21	42,92	45,07		
10.11.21	42,92	45,07		
11.11.21	42,92	45,07		
12.11.21	42,93	45,08		
15.11.21	42,94	45,09		
16.11.21	42,95	45,10		
17.11.21	42,95	45,10		
18.11.21	42,95	45,10		
19.11.21	42,96	45,11		
22.11.21	42,96	45,11		
23.11.21	42,96	45,11		
24.11.21	42,97	45,12		

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabepreis in €	Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
25.11.21	42,97	45,12		
26.11.21	42,97	45,12		
29.11.21	42,96	45,11		
30.11.21	42,97	45,12	41,06	
01.12.21	42,96	45,11		
02.12.21	42,97	45,12		
03.12.21	42,97	45,12		
06.12.21	42,98	45,13		
07.12.21	42,98	45,13		
08.12.21	42,98	45,13		
09.12.21	42,98	45,13		
10.12.21	42,97	45,12		
13.12.21	42,99	45,14		
14.12.21	42,99	45,14		
15.12.21	42,99	45,14		
16.12.21	43,00	45,15		
17.12.21	43,00	45,15		
20.12.21	43,01	45,16		
21.12.21	43,18	45,34		
22.12.21	43,18	45,34		
23.12.21	43,18	45,34		
27.12.21	43,19	45,35		
28.12.21	43,19	45,35		
29.12.21	43,19	45,35		
30.12.21	43,20	45,36		
31.12.21	43,20	45,36	43,53	
03.01.22	43,21	45,37		
04.01.22	43,20	45,36		
05.01.22	43,20	45,36		
06.01.22	43,21	45,37		
07.01.22	43,20	45,36		
10.01.22	43,21	45,37		
11.01.22	43,21	45,37		

\* Im Zeitraum 1. April 2021 bis 31. März 2022 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG unter 50 Prozent.

## Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
12.01.22	43,21	45,37		
13.01.22	43,21	45,37		
14.01.22	43,21	45,37		
17.01.22	43,22	45,38		
18.01.22	43,22	45,38		
19.01.22	43,22	45,38		
20.01.22	43,23	45,39		
21.01.22	43,23	45,39		
24.01.22	43,22	45,38		
25.01.22	43,22	45,38		
26.01.22	43,23	45,39		
27.01.22	43,23	45,39		
28.01.22	43,24	45,40		
31.01.22	43,24	45,40	43,56	
01.02.22	43,24	45,40		
02.02.22	43,23	45,39		
03.02.22	43,23	45,39		
04.02.22	43,23	45,39		
07.02.22	43,22	45,38		
08.02.22	43,22	45,38		
09.02.22	43,23	45,39		
10.02.22	43,23	45,39		
11.02.22	43,23	45,39		
14.02.22	43,24	45,40		
15.02.22	43,24	45,40		
16.02.22	43,25	45,41		
17.02.22	43,24	45,40		
18.02.22	43,25	45,41		
21.02.22	43,25	45,41		
22.02.22	43,25	45,41		
23.02.22	43,25	45,41		
24.02.22	43,21	45,37		
25.02.22	43,21	45,37		

\* Im Zeitraum 1. April 2021 bis 31. März 2022 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG unter 50 Prozent.

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	Tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
28.02.22	43,21	45,37	43,08	
01.03.22	43,21	45,37		
02.03.22	43,20	45,36		
03.03.22	43,21	45,37		
04.03.22	43,22	45,38		
07.03.22	43,23	45,39		
08.03.22	43,24	45,40		
09.03.22	43,24	45,40		
10.03.22	43,24	45,40		
11.03.22	43,23	45,39		
14.03.22	43,23	45,39		
15.03.22	43,26	45,42		
16.03.22	43,26	45,42		
17.03.22	43,26	45,42		
18.03.22	43,26	45,42		
21.03.22	43,27	45,43		
22.03.22	43,27	45,43		
23.03.22	43,28	45,44		
24.03.22	43,27	45,43		
25.03.22	43,27	45,43		
28.03.22	43,26	45,42		
29.03.22	43,26	45,42		
30.03.22	43,25	45,41		
31.03.22	43,24	45,40	42,72	

### Allgemeiner Hinweis

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

# BVI-Kennzahlen

## Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2021/2022<sup>1</sup>

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden	D	GB	NL	F	A	P	I	E	TR	PL	Direkt- investments	Beteili- gungen	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>													<b>in %</b>
Bruttoertrag <sup>2</sup>	3,4	6,7	12,8	4,8	4,2	1,9	7,0	6,1	8,5	2,2	4,8	4,1	<b>4,4</b>
Bewirtschaftungsaufwand	-0,9	-2,9	-1,7	-1,9	-0,7	-0,4	-2,0	-0,9	-2,5	-0,9	-1,6	-1,4	<b>-1,5</b>
Nettoertrag	2,5	3,8	11,1	2,9	3,5	1,5	5,1	5,2	6,0	1,3	3,2	2,7	<b>2,9</b>
Wertänderung <sup>3</sup>	1,3	-6,2	-1,0	6,1	1,1	-3,1	-3,9	0,5	-17,9	22,8	0,2	2,2	<b>1,3</b>
Immobilienergebnis	3,8	-2,4	10,1	9,1	4,6	-1,6	1,1	5,8	-11,9	24,2	3,4	4,9	<b>4,2</b>
Ertragsteuern	-0,2	-0,6	-1,5	-0,5	0,0	-0,1	0,0	-0,9	-2,2	0,0	-0,4	-0,1	<b>-0,3</b>
latente Steuern	-0,4	0,0	0,4	-1,0	0,0	0,8	0,0	-0,8	2,5	-5,6	-0,5	-0,9	<b>-0,7</b>
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,2	-3,0	9,0	7,6	4,6	-0,9	1,1	4,0	-11,6	18,6	2,6	3,9	<b>3,3</b>
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,8	-3,0	19,6	8,4	4,6	-0,9	1,2	4,0	-11,6	18,6	2,9	5,6	<b>4,3</b>
Währungsänderung	0,0	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,3	-0,2	-0,2	<b>-0,2</b>
<b>Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital</b>	<b>3,8</b>	<b>-4,0</b>	<b>19,6</b>	<b>8,4</b>	<b>4,6</b>	<b>-0,9</b>	<b>1,2</b>	<b>4,0</b>	<b>-12,4</b>	<b>18,3</b>	<b>2,7</b>	<b>5,4</b>	<b>4,1</b>
<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>													<b>-0,4</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>													<b>3,4</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten</b> (BVI-Methode) <sup>5</sup>													<b>2,6</b>
<b>Kapitalinformationen</b> (Durchschnittszahlen) <sup>6</sup>													<b>in Mio. €</b>
Immobilienvolumen	3.469	1.729	46	1.200	123	82	627	154	116	239	7.785	8.587	<b>16.373</b>
Kreditvolumen	624	0	25	125	0	0	85	0	0	0	859	1.212	<b>2.071</b>
Liquidität													<b>2.600</b>
Fondsvolumen													<b>16.902</b>

<sup>1</sup> Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

<sup>2</sup> Enthält Covid-19-bedingte Abschreibungen auf Mietforderungen bzw. Wertberichtigungen.

<sup>3</sup> Inklusive Verkaufsgewinne / -verluste.

<sup>4</sup> Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

<sup>5</sup> Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.**

<sup>6</sup> Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2021 – 31. März 2022) berechnet.

# BVI-Kennzahlen

## Leerstandsangaben

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direkt- investments	Beteiligung	hausInvest Ergebnis	in %
Büro	1,2	3,3	0,8	3,5	0,0	2,5	14,8	0,0	0,0	0,0	2,0	1,9	2,0	
Handel/ Gastronomie	3,0	1,7	12,7	1,6	0,0	0,0	0,6	2,3	3,2	0,5	5,2	1,6	3,5	
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Freizeit	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	
Industrie (Lager/ Halle)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Kfz	0,2	1,5	0,0	0,4	0,0	1,6	2,4	0,1	0,0	0,0	0,4	0,1	0,3	
Wohnen	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,1	
Andere Nutzung	0,5	0,1	0,3	0,1	0,0	0,2	0,6	0,1	0,0	0,0	0,3	0,2	0,2	
<b>Ergebnis</b>	<b>5,1</b>	<b>6,6</b>	<b>14,0</b>	<b>5,8</b>	<b>0,0</b>	<b>4,2</b>	<b>18,4</b>	<b>2,4</b>	<b>3,2</b>	<b>0,5</b>	<b>8,0</b>	<b>4,0</b>	<b>6,1</b>	
<b>Vermietungsquote</b>	<b>94,9</b>	<b>93,4</b>	<b>86,0</b>	<b>94,2</b>	<b>100,0</b>	<b>95,8</b>	<b>81,6</b>	<b>97,6</b>	<b>96,8</b>	<b>99,5</b>	<b>92,0</b>	<b>96,0</b>	<b>93,9</b>	

## Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direkt- investments	Beteiligung	Gesamt- ergebnis	in %
Büro	58,1	84,5	23,1	16,2	96,9	90,9	87,4	2,5	0,6	0,2	42,4	53,1	47,7	
Handel/ Gastronomie	18,2	4,6	73,7	79,2	0,0	1,5	1,3	83,9	95,3	96,0	46,9	19,9	33,5	
Hotel	11,1	4,3	0,0	1,7	0,0	0,0	0,0	9,4	0,0	0,0	4,2	15,9	10,0	
Freizeit	0,7	0,0	2,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	3,2	1,0	0,3	0,7	
Industrie (Lager/ Halle)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Kfz	3,6	4,9	0,3	1,8	0,0	7,3	9,3	1,1	0,0	0,0	2,4	3,9	3,2	
Wohnen	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	4,4	2,5	
Andere Nutzung	6,0	1,7	0,8	1,0	3,1	0,4	2,0	3,1	1,9	0,6	2,5	2,6	2,5	
<b>Ergebnis</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>											

# BVI-Kennzahlen

## Auslauf der Mietverträge nach Nettomieterttrag

	D	GB	NL	F	A	P	I	E	TR	PL	Direkt- investments	Beteiligung	in % Gesamt- ergebnis
unbefristet	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	4,1	<b>2,5</b>
2022	3,5	12,7	0,0	25,7	0,6	0,0	12,7	11,0	74,4	0,4	13,0	3,2	<b>7,6</b>
2023	5,0	28,2	0,0	21,3	24,2	47,7	15,5	10,5	12,4	13,5	16,1	9,2	<b>12,3</b>
2024	14,9	10,6	0,0	18,6	4,1	0,0	8,4	16,6	3,7	0,0	12,7	9,9	<b>11,2</b>
2025	17,3	13,2	100,0	16,5	0,4	0,0	15,8	16,9	2,4	6,8	15,7	4,5	<b>9,5</b>
2026	12,1	3,3	0,0	3,4	3,8	0,0	14,9	18,9	7,1	0,0	8,3	6,6	<b>7,4</b>
2027	6,7	6,1	0,0	2,8	20,6	0,0	19,4	9,1	0,0	0,2	7,5	5,9	<b>6,6</b>
2028	2,8	4,1	0,0	6,2	0,0	0,0	10,4	9,2	0,0	8,3	4,9	0,8	<b>2,7</b>
2029	0,9	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	1,0	4,4	<b>2,8</b>
2030	4,4	4,4	0,0	0,0	44,7	0,0	0,0	1,6	0,0	70,8	4,6	3,1	<b>3,8</b>
2031	3,7	0,6	0,0	0,0	1,6	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	1,4	2,2	<b>1,8</b>
2032	26,7	14,8	0,0	5,4	0,0	52,3	2,0	6,2	0,0	0,0	14,2	46,1	<b>31,8</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>										

# Herausforderungen des Vermietungsmanagements

## Gebäude mit einem Leerstand von über 33%

	Deutschland		
Nr.	327	360	342
Objektname	B39	Goethestraße	ADIDAS-Haus
PLZ / Ort	Frankfurt am Main	Frankfurt am Main	Berlin
Straße	Bockenheimer Landstraße 39	Goethestraße 27	Tauentzienstraße 15
Leerstand bezogen auf das Gebäude in %	89,7	50,8	41,8
Leerstand bezogen auf den Fonds in %	0,3	0,1	0,2
<b>Leerstand absolut (inkl. kalk. NK) in €</b>	<b>225.403,92</b>	<b>43.838</b>	<b>167.166</b>

## Gebäude mit einem Leerstand von über 33%

	Frankreich	Polen	Italien
Nr.	274	5024	223
Objektname	Espace Saint Georges	Tulipan House	Le Quattro Porte
PLZ / Ort	Toulouse	Warschau	Segrate (Mailand)
Straße	bis Rue du Rempart St. Etienne 51	Ulica Domaniewska 50	Via Circonvallazione Idroscalo
Leerstand bezogen auf das Gebäude in %	37,0	36,4	33,1
Leerstand bezogen auf den Fonds in %	0,1	0,2	0,4
<b>Leerstand absolut (inkl. kalk. NK) in €</b>	<b>97.051</b>	<b>133.847</b>	<b>254.382</b>

# Wertänderungen

## Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum – Direktinvestments

in Tsd. €

	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Italien	Niederlande	Österreich	Portugal	Türkei	Spanien	Polen	Direktinvestments
Liegenschaftsvermögen Portfolio <sup>1,2</sup>	3.201.941	1.697.028	1.230.370	619.200	39.700	145.379	80.450	98.950	156.000	287.575	7.556.592
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>2</sup>	121.741	111.380	57.747	42.870	2.298	15.228	4.971	11.927	11.014	14.122	393.298
Positive Wertänderungen lt. Gutachten <sup>3</sup>	67.980	6.693	75.945	0	0	1.400	0	0	4.700	700	157.418
Sonstige positive Wertänderungen <sup>3</sup>	3.893	2.128	0	0	0	45	0	1.042	0	58.333	65.442
Negative Wertänderungen lt. Gutachten <sup>3</sup>	-5.330	-113.935	-1.260	-23.675	-450	0	-2.550	-21.850	0	-325	-169.375
Sonstige negative Wertänderungen <sup>3</sup>	-4.408	0	-1.141	-623	-33	0	0	0	-3.879	-3.694	-13.779
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt <sup>3</sup>	62.650	-107.242	74.685	-23.675	-450	1.400	-2.550	-21.850	4.700	375	-11.957
Sonstige Wertänderungen insgesamt <sup>3</sup>	-515	2.128	-1.141	-623	-33	45	0	1.042	-3.879	54.639	51.663
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes <sup>3</sup>	-14.478	0	-11.464	0	206	0	631	2.845	-1.305	-13.351	-36.916

<sup>1</sup> Im Bau befindliche Liegenschaften werden zum Bodenwert zuzüglich aktivierter Baukosten berücksichtigt.

<sup>2</sup> Zum Fremdwährungskurs vom 30. März 2022.

<sup>3</sup> Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses.

Umrechnungskurse vom 30. März 2022:

1 EUR = 1,00000 EUR

1 EUR = 1,48110 AUD

1 EUR = 0,84785 GBP

1 EUR = 135,59625 JPY

1 EUR = 4,63815 PLN

1 EUR = 10,34250 SEK

1 EUR = 1,50685 SGD

1 EUR = 16,31140 TRY

1 EUR = 1,11295 USD

# Wertänderungen

## Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum - Gesamt

in Tsd. €

	D	GB	IE	F	I	NL	A	P	TR	E
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2022	7.395.129	1.974.317	153.700	1.230.370	619.200	346.850	160.114	196.700	98.950	156.000
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2022	274.098	127.964	8.022	57.747	42.870	17.553	15.982	13.523	11.927	11.014
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	200.980	6.693	0	75.945	0	0	1.400	0	0	4.700
Sonstige positive Wertänderungen	3.893	2.128	1.332	0	0	101.195	45	0	1.042	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-5.330	-124.987	0	-1.260	-23.675	-450	-700	-3.350	-21.850	0
Sonstige negative Wertänderungen	-72.220	-25	0	-1.141	-623	-33	-2	-138	0	-3.879
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	195.650	-118.293	0	74.685	-23.675	-450	700	-3.350	-21.850	4.700
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-68.327	2.104	1.332	-1.141	-623	101.162	43	-138	1.042	-3.879
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes	-45.358	-2.518	0	-11.464	0	-19.594	0	457	2.845	-1.305
Summe der Wertänderungen 2021/ 2022	127.323	-116.190	1.332	73.544	-24.298	100.712	743	-3.488	-20.808	821

	PL	LU	B	CZ	FI	JP	AUS	USA	Gesamt
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2022	287.575	248.250	226.700	203.538	326.800	181.532	126.157	2.645.357	<b>16.577.239</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2022	14.122	13.755	9.998	11.891	14.527	7.007	8.516	168.639	<b>829.156</b>
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	700	5.900	0	11.475	2.677	115	13	0	<b>310.598</b>
Sonstige positive Wertänderungen	58.333	0	1.250	0	0	0	105	6.968	<b>176.292</b>
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-325	0	-1.950	0	0	0	0	10.126	<b>-173.751</b>
Sonstige negative Wertänderungen	-3.694	0	0	-4.373	-542	-111	0	0	<b>-86.781</b>
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	375	5.900	-1.950	11.475	2.677	115	13	10.126	<b>136.848</b>
Sonstige Wertänderungen insgesamt	54.639	0	1.250	-4.373	-542	-111	105	6.968	<b>89.511</b>
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes	-13.351	-894	-107	-65	0	-530	-265	-17.840	<b>-109.988</b>
Summe der Wertänderungen 2021/ 2022	55.014	5.900	-700	7.102	2.135	4	118	17.094	<b>226.358</b>

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH  
Friedrichstraße 25  
65185 Wiesbaden  
hausinvest@commerzreal.com  
www.hausinvest.de

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

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

Stand des letzten festgestellten Jahresabschlusses per 31. Dezember 2021

## Geschäftsführung

### Mitglieder am Tag der Aufstellung:

#### Henning Koch<sup>1</sup>

Vorsitzender der Geschäftsführung  
(Vorsitz ab 01.05.2021)

#### Dirk Schuster<sup>2</sup>

#### Siegfried Eschen<sup>3</sup> (ab 01.06.2021)

#### Mario Schüttauf<sup>4</sup> (ab 01.07.2021)

#### Christian Horf<sup>5</sup> (ab 01.08.2021)

### Ausgeschieden:

#### Gabriele Volz (bis 30.04.2021)

Vorsitzende der Geschäftsführung

## Gesellschafter

Commerz Real AG, Wiesbaden  
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

## Verwahrstelle

BNP Paribas Securities Services S.C.A.,  
Zweigniederlassung Frankfurt am Main,  
Europa-Allee 12, 60327 Frankfurt am Main  
Registergericht Frankfurt am Main HRB 50955  
Dotationskapital 109,0 Mio. €  
Haftendes Eigenkapital 1.881,7 Mio. €  
Stand 31. Dezember 2021

## Aufsichtsrat

### Mitglieder am Tag der Aufstellung:

#### Dr. Manfred Knof<sup>6,7</sup> (ab 14.04.2021)

Vorsitzender (ab 01.07.2021)

Vorsitzender des Vorstands der Commerzbank AG,  
Frankfurt am Main

#### Dr. Marcus Chromik<sup>6,7</sup>

Stellvertretender Vorsitzender  
Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG,  
Frankfurt am Main

#### Christoph Heins (ab 05.06.2021)

Bereichsvorstand Group Finance  
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

#### Matthias Klussmann<sup>7,8</sup>

Vorstand der ML Real AG, Berlin

#### Thomas Schaufler<sup>7</sup> (ab 31.03.2022)

Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG,  
Frankfurt am Main

#### Sabine Schmittroth<sup>6,7</sup>

(Vorsitzende bis 30.06.2021)

Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG,  
Frankfurt am Main

### Ausgeschieden:

#### Mario Peric (bis 13.04.2021)

Bereichsvorstand Privat- und Unternehmerkunden  
der Commerzbank AG, Düsseldorf

#### Carsten Schmitt (bis 04.06.2021)

Bereichsvorstand der Commerzbank AG,  
Frankfurt am Main

#### Klaus Greger (bis 30.03.2022)

Bereichsvorstand a. D. der Commerzbank AG,  
Frankfurt am Main

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

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

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

<sup>4</sup> Mitglied des Vorstands der Immobilière des Croisades S.A., Bruxelles, Mitglied des Verwaltungsrates der President A S.A., President B S.A und President C S.A., Luxembourg, Mitglied der Geschäftsführung der CGI Victoria Square Limited, London, der Commerz Grundbesitz Gestao de Centros Comerciais, Sociedade Unipessoal, Lda., Lisboa, der CRI Twin Towers B.V., Amstelveen, der CRI Residence Amstelveen B.V., Amstelveen, der CRI Wohnen GmbH, Wiesbaden, der CGI Victoria Square Nominees Limited, London, der EuREAM GmbH, Wiesbaden, Mitglied des Vorstands der CR – Montijo Retail Park S.A., Lisboa, Mitglied der Geschäftsführung der CRI BTE Immobiliengesellschaft mbH, Wiesbaden, der CRI Frankfurter Immobiliengesellschaft mbH, Wiesbaden, der CRI Hamburger Immobiliengesellschaft mbH, Wiesbaden, der CRI Lauter Immobiliengesellschaft mbH, Wiesbaden, der CRI Tucherpark München GmbH, Wiesbaden, der CGI Stadtgalerie Schweinfurt Verwaltungs-GmbH, Wiesbaden, der CR Argyle Los Angeles LLC, New York, der CR Honolulu Hotel LLC, New York, der CR Chestnut LLC, New York, der CR Chestnut Holding LLC, New York, der CR Dexter Station LLC, New York, der CRI NP 33 s.r.o., Praha 4 und der CRI 11 Howard Street LLC, New York.

<sup>5</sup> Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Wiesbaden (ab 01.08.2021) sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

<sup>6</sup> Mitglied des Aufsichtspräsidiums.

<sup>7</sup> Mitglied des Anlageausschusses.

<sup>8</sup> Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 KAGB.

# Gremien

## Externe Bewerter – Regelbewertung

### **Timo Bärwolf**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Münster

### **Uwe Ditt**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Mainz

### **Birger Ehrenberg**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Mainz

### **Peter Jagel**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
München

### **Thomas Kraft**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Stuttgart

### **Florian Lehn**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
München (bis 30.06.2021)

### **Markus Obermeier**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
München (ab 01.07.2021)

### **Michael Schlarb**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Essen (bis 30.06.2021)

### **Martin von Rönne**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Hamburg

## Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

### **Jörg Ackermann**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Hagen (bis 28.02.2022)

### **Timo Bill**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Koblenz

### **Detlev Brauweiler**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Offenbach am Main (ab 01.08.2021)

### **Carsten Fritsch**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main (ab 01.09.2021)

### **Tobias Gilich**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Hannover (bis 30.06.2021)

### **Heiko Glatz**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

### **Dr. Helge Ludwig**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Augsburg

### **Tobias Neuparth**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Bonn (bis 28.02.2022)

### **Christoph Pölsterl**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
München (ab 01.03.2022)

### **Thorsten Schröder**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Köln

### **Eberhard Stoehr**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Berlin

## Wirtschaftsprüfer

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Eschborn/Frankfurt am Main

# Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

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

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

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

# Besondere Anlegerhinweise

## Wertentwicklung unterliegt Schwankungen

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

## Immobilienbewertung hat Einfluss auf Wertentwicklung

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

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

## Aussetzung der Anteilscheinrücknahme unter besonderen Umständen

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

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

# Impressum

## Herausgeber

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH  
Friedrichstraße 25  
65185 Wiesbaden  
hausinvest@commerzreal.com  
www.hausinvest.de

## Vorbehalt bei Zukunftsaussagen und Angaben Dritter

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

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

## Konzept und Design

brandtec GmbH, Trier / Frankfurt

## Lektorat

Pia Schlechtriemen, Gattikon (Schweiz)

## Foto

Geschäftsführung  
Christof Mattes Fotografie, Wiesbaden

## Sonstige

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH



Commerz Real  
Investmentgesellschaft mbH  
Friedrichstraße 25  
65185 Wiesbaden  
hausinvest@commerzreal.com

CRI 1001  
W&W W 0370

06/2022

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