

Offener Immobilienfonds

Halbjahresbericht

1. April bis 30. September 2016



Auf einen Blick

Kennzahlen <i>hausInvest</i>		in Mio. €
ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 30.9.2016 ¹	Stand 31.3.2016 ¹
Immobilien	7.028	7.206
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.864	1.794
Liquiditätsanlagen	2.515	2.084
Sonstige Vermögensgegenstände	1.191	1.416
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1.002	-1.553
Fondsvermögen	11.596	10.947
Immobilienvermögen	9.851	9.878
davon direkt gehalten	7.028	7.206
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.823	2.672
Im Ausland liegende Immobilien	7.886	8.030
davon direkt gehalten	5.503	5.753
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.383	2.277
Im Inland liegende Immobilien	1.966	1.848
davon direkt gehalten	1.526	1.454
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	440	394
Nettomittelveränderung	682	1.014
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)	98	97
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	26	25
davon im Ausland	71	71
Veränderungen im Berichtszeitraum (mit Übergang Nutzen und Lasten)		
Ankäufe (Anzahl)	6	4
Verkäufe (Anzahl)	5	13 ²
Vermietungsquote (Stichtag)	92,6 %	92,7 %
Rücknahmepreis je Anteil in €	41,34	41,46
Ausgabepreis je Anteil in €	43,41	43,53
Ausschüttung in Mio. €³	-	164
Anteilumlauf (Mio. Stück)	281	264
Ausschüttung am	-	13.6.2016
Ausschüttung je Anteil in €	-	0,60
Total Expense Ratio (TER)	k.A.	1,05 %
Anlageerfolg (BVI-Methode)⁴	2,3 %	2,5 %
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	k.A.	4,1 %
Ergebnis aus Liquidität	k.A.	0,3 %
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg⁵	-	72,7 %⁶
Wertentwicklung seit Auflegung 1972⁴ (BVI-Methode)	1.028,2 %	1.015,1 %

¹ Bezieht sich auf das entsprechende Geschäftsjahr vom 1. April bis 31. März bzw. Geschäftshalbjahr vom 1. April bis 30. September.

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

³ Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag.

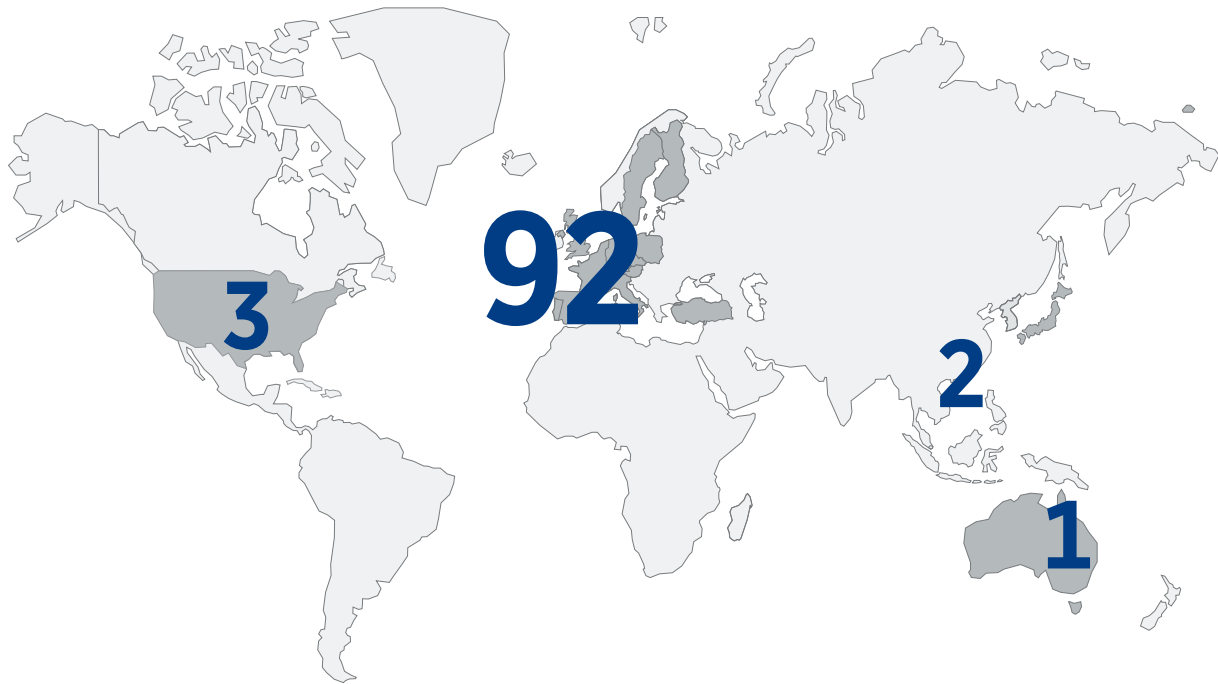
⁴ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

⁵ Nicht Bestandteil des Vermerks des Abschlussprüfers.

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

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Gesamtzahl der Objekte



Seite 12 ff.
Immobilienmärkte

Europa

Belgien Objekte: 1 Anteil: 1,9% VKW ¹ : 185.900 T€	Deutschland Objekte: 27 Anteil: 20,0% VKW ¹ : 1.965.593 T€	Finnland Objekte: 1 Anteil: 1,1% VKW ¹ : 105.450 T€	Frankreich Objekte: 11 Anteil: 15,3% VKW ¹ : 1.512.630 T€	Großbritannien Objekte: 9 Anteil: 23,2% VKW ¹ : 2.282.611 T€
Italien Objekte: 9 Anteil: 8,0% VKW ¹ : 788.095 T€	Luxemburg Objekte: 3 Anteil: 2,3% VKW ¹ : 225.409 T€	Niederlande Objekte: 14 Anteil: 7,4% VKW ¹ : 727.420 T€	Österreich Objekte: 6 Anteil: 1,6% VKW ¹ : 153.355 T€	Polen Objekte: 3 Anteil: 1,4% VKW ¹ : 141.435 T€
Portugal Objekte: 3 Anteil: 2,0% VKW ¹ : 198.490 T€	Schweden Objekte: 1 Anteil: 1,0% VKW ¹ : 100.892 T€	Spanien Objekte: 1 Anteil: 1,5% VKW ¹ : 147.300 T€	Tschechien Objekte: 2 Anteil: 2,7% VKW ¹ : 263.600 T€	Türkei Objekte: 1 Anteil: 1,9% VKW ¹ : 185.655 T€

Asien

Japan
Objekte: 1
Anteil: 0,5%
VKW¹: 52.782 T€

Singapur
Objekte: 1
Anteil: 4,2%
VKW¹: 417.399 T€

Nordamerika

USA
Objekte: 3
Anteil: 3,0%
VKW¹: 293.672 T€

Australien

Sydney
Objekte: 1
Anteil: 1,0%
VKW¹: 103.720 T€

¹ VKW = Verkehrswert

An unsere Anleger

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

Immobilienportfolio

- 12 Immobilienmärkte und -aktivitäten
- 16 Portfoliostruktur
- 18 An- und Verkäufe
- 21 Bauvorhaben
- 23 Vermietungsmanagement
- 24 Immobilienverzeichnis
- 58 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
- 60 Beteiligungsverzeichnis

Geschäftsentwicklung

- 65 Liquiditätsmanagement
- 66 Währungsmanagement
- 71 Finanzierungsmanagement
- 73 Risikobericht
- 77 Anlegerstruktur
- 78 Vermögensübersicht
- 83 Vermögensaufstellung
- 98 Erläuterungen zur Vermögensübersicht/
Vermögensaufstellung
- 100 Anhang
- 100 Angaben zu den angewendeten
Bewertungsverfahren

Sonstiges

- 106 BVI-Kennzahlen
- 108 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 110 Gremien
- 114 Corporate Governance und
BVI-Wohlverhaltensregeln
- 114 Impressum

Umschlag

Auf einen Blick – Kennzahlen des *hausInvest*
Geografische Verteilung der Fondsimmobilen
Glossar



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

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit einer Rendite von 2,3 Prozent p.a. (nach BVI-Methode) hat *hausInvest* zum Abschluss des Geschäftshalbjahres per 30. September 2016 ein ausgezeichnetes Ergebnis für Sie erzielt. Damit setzt der Fonds seine seit nunmehr 44 Jahren anhaltende solide und beständige Wertentwicklung fort, mit der er dauerhaft die Inflationsrate in Deutschland schlägt.

Ihr Vertrauen in den Fonds und Ihre Nachfrage haben im Geschäftshalbjahr dafür gesorgt, dass der Nettomittelzufluss mit rund 682 Millionen Euro um gut 136 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres gestiegen ist. Damit liegt *hausInvest* laut dem Fondsverband BVI auf Platz eins der meistverkauften Offenen Immobilienfonds. Mittlerweile hat der Fonds ein Volumen von mehr als 11 Milliarden Euro. Einen Teil der zugeflossenen Anlegergelder haben wir genutzt, um Kredite abzulösen. So konnte die Fremdfinanzierungsquote im Berichtszeitraum auf 7,67 Prozent gesenkt und damit gegenüber dem Vergleichszeitraum halbiert werden.

In einer weltpolitisch und ökonomisch unruhigen Zeit bietet die Stärke und Ausgewogenheit der *hausInvest*-Strategie den richtigen Kompass. So hat der Fonds sich auch nach dem Brexit-Votum positiv entwickelt. Zum einen profitieren unsere Shopping-Center und Hotels auf der Insel von der Stabilisierung des Britischen Pfunds auf niedrigem Niveau und dem damit verbundenen internationalen Shopping-Tourismus – spürbar vor allem in Westfield London. Die *hausInvest*-Büroimmobilien in Großbritannien sind alle langfristig vermietet, so dass wir hier gegenwärtig keine negativen Auswirkungen erwarten.

Internationale und nationale Akquisitionen festigen im Geschäftshalbjahr die Positionierung des Fonds auf dem Wachstumsmarkt der Hotellerie. Dazu gehörte auch die New Yorker Core-Immobilie 11 Howard. Das mit 221 Zimmern ausgestattete, komplett renovierte Hotelgebäude im Szeneviertel SoHo bot eine hervorragende Investitionschance in den dynamischen Hotelmarkt der Weltmetropole. Weitere US-amerikanische und nationale Hotelinvestments sind für *hausInvest* in Prüfung.

Im Geschäftshalbjahr haben wir unser aktives Portfoliomanagement konsequent fortgeführt und in weitere Bauvorhaben investiert. Während wir für *hausInvest* auf dem Frankfurter Kulturcampus aktuell den Bau eines 140 Meter hohen Hotel- und Wohnturms realisieren, ist bis 2020 in der Nähe des Hauptbahnhofs und der Europäischen Zentralbank die Fertigstellung von zwei Hotels der Marke Novum Style geplant. Hier konnten wir frühzeitig zwei exzellente Standorte für *hausInvest* sichern.

Gewinnbringende Verkäufe runden unsere Portfolio-Strategie ab. Im Großraum Paris wurden im Berichtszeitraum die beiden voll vermieteten Immobilien Avenue Charles de Gaulle und Eurosquare II veräußert. Aufgrund des hohen Preisniveaus am französischen Immobilienmarkt konnten beide Objekte sehr erfolgreich und deutlich über Verkehrswert am Markt platziert werden. Die Veräußerung ist Teil unserer Frankreich-Strategie, die konsequent auf die Reduzierung des Portfolios und den Fokus auf Top-Lagen abzielt.

Das Immobilienvermögen lag zum 30. September 2016 bei rund 9,9 Milliarden Euro. Mit einer Vermietungsquote von 92,6 Prozent weist der Fonds gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres ein Plus von 3 Prozentpunkten aus. Vermietungserfolge konnten unter anderem für Büroimmobilien in Paris, Mailand und Hamburg verbucht werden. Das Hamburger Cambium ist ab Dezember 2016 wieder komplett vermietet, die Büroimmobilien Place de Seine in Paris und Torre Alfa in Mailand ziehen ab Januar 2017 nach. Und auch die Investitionen in unsere Shopping-Center zahlen sich aus. Verlängerte und neu abgeschlossene Mietverträge gab es beispielsweise für das Orio Center in Bergamo, welches derzeit um über 16.000 Quadratmeter Nutzfläche erweitert wird. Die abgeschlossenen Vermietungen sprechen für die hohe Qualität des *hausInvest*-Portfolios.

Ausblick

Unsere erfolgreiche Portfoliostrategie setzen wir weiter fort. Unter Einsatz eigener Spezialisten und durch die Unterstützung renommierter Partner vor Ort nutzen wir Marktchancen für *hausInvest* konsequent. So gewährleisten wir eine hohe Qualität in der Beschaffung, Steuerung und Bewirtschaftung erfolgversprechender Immobilien.

Während neue Investments das *hausInvest*-Portfolio ergänzen, generiert unser Bestand Mehrwert. Wie, das verdeutlichen beispielhaft das Shopping-Center Westfield London und das Frankfurter Eurotheum: Nachdem die Europäische Zentralbank aus dem Eurotheum auszog, wird das Objekt modernisiert und in eine Mehrmieter-Immobilie umgewandelt. Die Vermietung der Flächen verläuft planmäßig. Auch aktuelle Vermietungserfolge in Westfield London, welches zurzeit erweitert wird, werden sich positiv auf Fondsebene auswirken.

Büros, Gastronomie, Hotels, Shopping und Business-Apartments unter einem Dach – diese urbane Mischung wird die Städte der Zukunft noch stärker prägen. Deshalb werden wir auch weiterhin in Bauvorhaben investieren, die eine breite Mischung von Nutzungsarten und Mietern

ermöglichen. Über Forward-Funding erschließen wir uns Marktchancen bei neuen Bauvorhaben. Im ersten Schritt bezahlen wir den Grundstückskauf mit Bauverpflichtung, im zweiten die zu errichtende Immobilie sukzessive nach Baufortschritt. Durch die Bauzeitverzinsung generieren wir bereits in der Erstellungsphase Erträge für den Fonds.

Wie vorausschauend wir bei Investitionen in Bauvorhaben für *hausInvest* agieren, zeigt beispielsweise die Neue Direktion Köln. Nach 2,5-jähriger Bauphase konnte die Europäische Agentur für Flugsicherheit dank der planmäßigen Fertigstellung des Gebäudes pünktlich Anfang Juni 2016 einziehen. Im Oktober 2016 erhielt die Immobilie von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen eine Gold-Zertifizierung. Das spricht für die nachhaltige Qualität des Gebäudes.

Die hohe Qualität von *hausInvest* bestätigte auch die unabhängige Ratingagentur Scope. Im Juni 2016 erhöhte sie das Rating des Fonds von A auf A+. Die Begründung: „Eine solide Risiko-Rendite-Relation, eine besonders risikoarme Finanzstruktur und die erfolgten Maßnahmen der Portfoliobereinigung führen zur Verbesserung des Ratings.“ Eine Bewertung, die uns vor allem in Ihrem Interesse freut.

Für die Zukunftsfähigkeit von *hausInvest* treiben wir die Digitalisierung in allen Bereichen voran. Digitales Immobilien-Management steht für flexible, automatisierte und somit optimale Geschäftsprozesse. Das eigens dafür gegründete „Digital-Werk“ der Commerz Real wird künftig maßgeblich auch den Erfolg von *hausInvest* und seiner Anleger beeinflussen.

hausInvest blickt auf ein erfolgreiches Halbjahr zurück – und dementsprechend positiv erwarten wir zum 31. März 2017, dem Ende des Geschäftsjahres, eine Einjahresrendite (BVI-Methode) im Bereich von 2 bis 2,5 Prozent.



Details finden Sie unter
www.scooperatings.com

Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)

Roland Holschuh MRICS

Robert Bambach

Johannes Anschott

Dirk Schuster

Anlageerfolg

Seit über

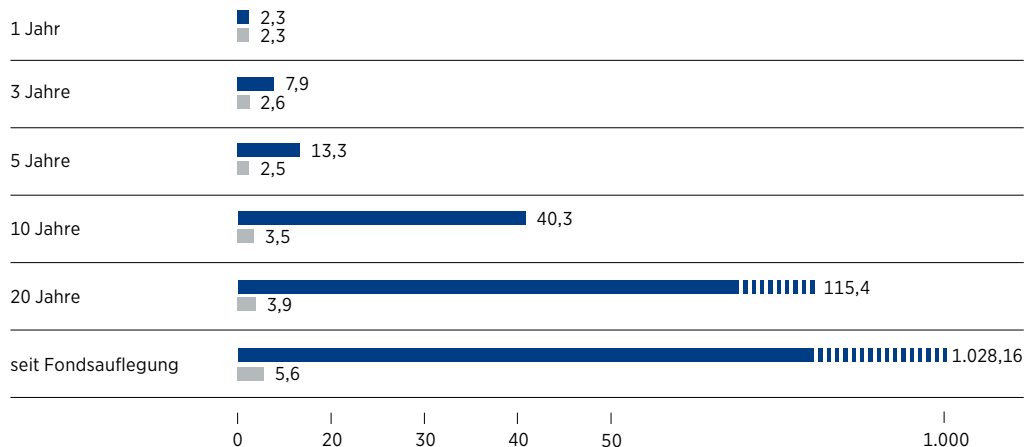
44 Jahren

im Plus

Das erste Geschäftshalbjahr zum 30. September hat *hausInvest* mit einem soliden Anlageerfolg von 2,3 Prozent (nach BVI-Methode) abgeschlossen. Damit gehört der Fonds nicht nur zu den führenden Offenen Immobilienfonds, sondern beweist in Anbetracht der anhaltenden Niedrigzinsphase seine verlässliche Beständigkeit. Die historische Betrachtung belegt einmal mehr, dass *hausInvest* langfristig erfolgreich ist und seit mittlerweile über vier Jahrzehnten nach seiner Auflegung im Jahr 1972 jedes Jahr positive Wertsteigerungen erzielt hat.

Rendite des *hausInvest* per 30. September 2016

in %



Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt) per 30. September 2016. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

- Absolute Wertentwicklung über verschiedene Anlagezeiträume
- Durchschnittliche Wertentwicklung p. a. über verschiedene Anlagezeiträume

Insbesondere der Vergleich mit dem OFIX-Index verdeutlicht dies noch einmal. Der Index bildet die Wertentwicklung aller deutschen Offenen Immobilien-Publikumsfonds ab. *hausInvest* liegt mit seinen erzielten Anlageerfolgen seit 2011 konsequent oberhalb der Indexwerte. Gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten kann der Fonds das Potenzial seiner stetigen und stabilen Renditen ausspielen und beweist damit erneut seine Qualität als stabiles Basisinvestment.

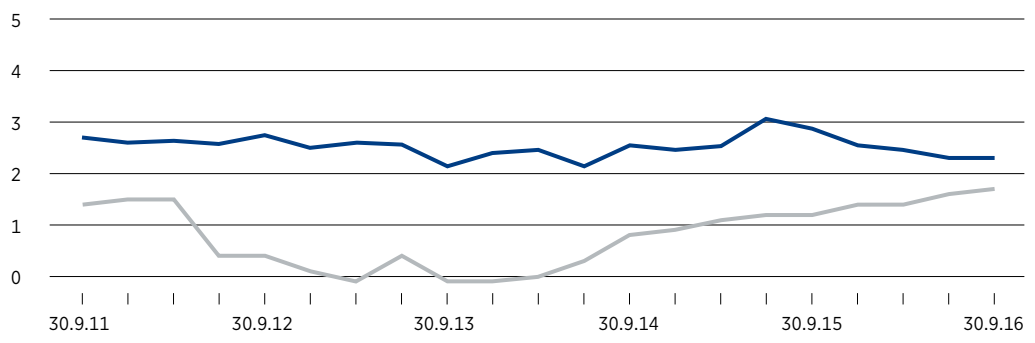
Vergleich *hausInvest* und OFIX-Index

(30. September 2011 – 30. September 2016)

in %

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

- *hausInvest*
- OFIX-Index



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

Fondsstrategie des *hausInvest*

zum 30. September 2016

Anlageziel des Fonds

Der Fokus des *hausInvest* liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Zur Renditeoptimierung können maximal 15 Prozent des Immobilienvermögens außerhalb von Europa investiert werden. Dabei wird besonderer Wert auf eine gute Mischung hinsichtlich des Kriteriums Standort und Immobilienart sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt. Zusätzlich wird ein hoher steuerfreier Anteil am Anlageerfolg angestrebt. Die langfristige Zielrendite des *hausInvest* liegt bei 4 bis 6 Prozent p. a.

Portfoliomanagement

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

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

Renditeorientierte Bestandsoptimierung

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

Diversifikation

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

Liquiditätsmanagement

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

Währungsmanagement

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

Finanzierungsmanagement

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

Anlagestrategie des *hausInvest* zum 30. September 2016

Europa: mindestens

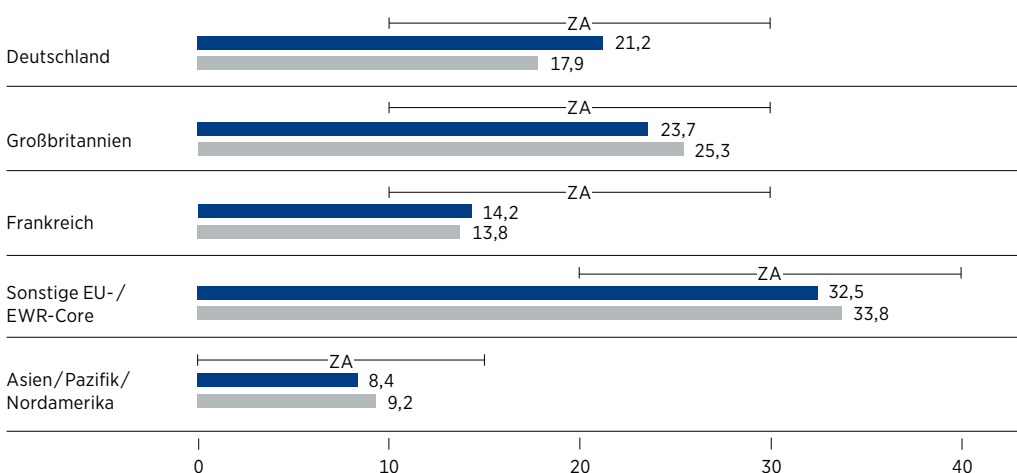
85%

Global: maximal

15%

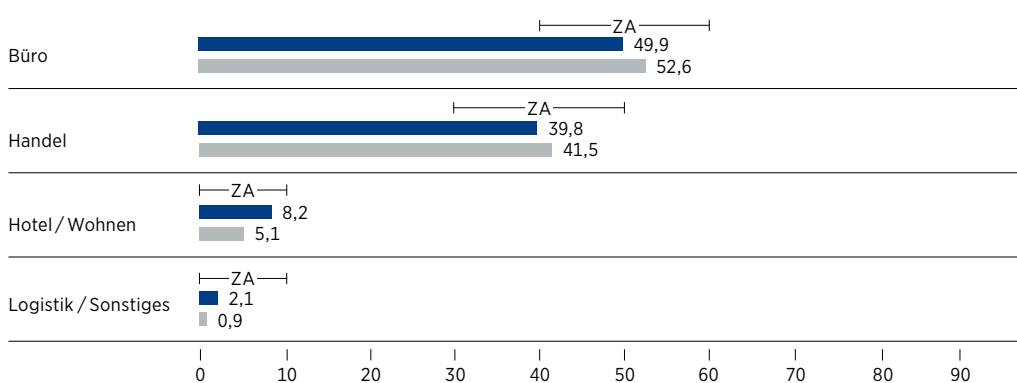
Länderallokation des *hausInvest*

in %



Sektorallokation des *hausInvest*

in %



■ Bestand nach Fertigstellung aller Bauvorhaben

■ Bestand ohne Bauvorhaben

┌─ZA─┐ Ziel-Anlagespektrum

Auf Basis der Verkehrswerte per 30. September 2016

11

IMMOBILIENPORTFOLIO

12	Immobilienmärkte und -aktivitäten
16	Portfoliostruktur
18	An- und Verkäufe
21	Bauvorhaben
23	Vermietungsmanagement
24	Immobilienverzeichnis
58	Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
60	Beteiligungsverzeichnis

Immobilienmärkte und -aktivitäten

Wirtschaft

Die vor allem durch die Finanzkrise 2008 ausgelöste wirtschaftliche Spaltung **Europas** hat an Bedeutung verloren. Die scharfe Trennung zwischen dem wirtschaftsstarken Kern und den hochverschuldeten, rezessiven Volkswirtschaften an den Rändern Europas ist 2016 im Großen und Ganzen passé. Anfang 2016 hat das BIP der Eurozone endlich wieder das Vorkrisenniveau erreicht, und wir erwarten für 2016 und 2017 ein Wachstum von 1,5 Prozent p. a. Dennoch sind die konjunkturellen Unterschiede der europäischen Staaten zu spüren und gesellschaftspolitische Entwicklungen (u. a. Krisen der traditionellen Regierungsparteien und Bedeutungsgewinn der Randparteien) sowie die EU-weiten Themen (u. a. Flüchtlings- und Integrationspolitik, Kritik an der EU, TTIP/CETA) gewinnen Einfluss auf die Wirtschaftslage.

Allen voran steht die noch unklare zukünftige Stellung **Großbritanniens** in der Europäischen Union. Die Briten haben sich im Juni für den EU-Austritt entschieden, und nun stehen das Land selbst, seine Wirtschaftspartner und nicht zuletzt die Europäische Union vor der Herausforderung, den Austritt zu meistern und die zukünftige Beziehung zu definieren. Das Wachstum der britischen Wirtschaft verlangsamte sich bereits vor dem Referendum. Wir gehen davon aus, dass es auch in den kommenden Jahren weniger stark als noch Anfang des Jahres erwartet ausfallen wird.

Während in Europa heiß über die Folgen des Brexit diskutiert wurde und wird, sind die Analysten in den **USA** mit dem bevorstehenden Präsidentschaftswechsel beschäftigt. Aktuell geht es der amerikanischen Wirtschaft gut: 5 Prozent Arbeitslosenquote im September 2016 ist ein solides Ergebnis. Auch die Löhne sind zuletzt erneut leicht gestiegen, was die gute Situation auf dem Arbeitsmarkt verdeutlicht. Das prognostizierte Wirtschaftswachstum für 2016 wird aufgrund des schwachen Jahresanfangs voraussichtlich bei nur 1,5 Prozent liegen.

Doch wie geht es im nächsten Jahr weiter? Die Wahl Trumps zum US-Präsidenten und das Brexit-Votum haben eins gemeinsam: die Unsicherheit über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung und damit den Ansturm auf sichere Anlagen und sichere Häfen. Für beide Ereignisse gilt ebenfalls, dass die Unsicherheit erst weichen wird, wenn es Klarheit über das Regierungsprogramm (Trump) bzw. über das Verhandlungsergebnis zwischen der EU und Großbritannien gibt. Wir erwarten, dass die US-Wirtschaft mittelfristig nicht von dem bisher prognostizierten Wachstumskurs abweichen wird. Inwiefern das Wahlergebnis langfristig Einfluss auf die wirtschaftliche Situation des Landes haben wird, ist derzeit nur schwer einzuschätzen.

Eine Exportnation wie **Singapur** wird sicher gespannt die Auswirkungen der Wahlen und die Aussagen zur zukünftigen US-Politik verfolgen. Viel hängt für Singapur auch davon ab, wie sich die Wirtschaft Chinas, dem Haupthandelspartner des Landes, entwickelt. Für dieses Jahr erwarten wir ein Wachstum für den Stadtstaat von 1,7 Prozent, im kommenden Jahr etwas bessere 2 Prozent.

Viel besser sieht es dagegen in **Australien** aus. Dort konnten die guten Exportzahlen zum Jahresbeginn weitgehend über das Jahr gehalten werden und die staatlichen Investitionen wuchsen stärker als erwartet. Dagegen legte der private Konsum nur noch wenig zu, da stagnierende Gehälter und ein nur moderat wachsender Arbeitsmarkt die Stimmung etwas dämpften. Für dieses und das kommende Jahr rechnen wir mit einem soliden Wirtschaftswachstum.

Wirtschaftswachstum				in % p. a.
	2014	2015	Prognose 2016	Prognose 2017
Australien	2,6	2,5	3,0	2,7
Belgien	1,1	1,4	1,5	1,5
Deutschland	1,6	1,7	1,8	1,3
Finnland	-0,4	0,2	0,8	1,1
Frankreich	0,2	1,2	1,4	1,3
Großbritannien	2,8	2,2	1,8	1,0
Italien	-0,4	0,6	0,8	1,0
Japan	-0,1	0,6	0,5	0,5
Luxemburg	4,1	4,8	3,4	2,8
Niederlande	1,0	2,0	1,7	1,8
Österreich	0,5	0,8	1,4	1,2
Polen	3,4	3,6	3,1	3,2
Portugal	1,0	1,5	1,0	1,2
Schweden	2,4	3,9	3,0	2,0
Singapur	3,3	2,0	1,7	2,0
Spanien	1,4	3,2	3,2	2,6
Tschechien	2,0	4,2	2,4	2,5
Türkei	3,0	4,0	3,1	3,2
USA	2,4	2,6	1,5	2,0
Euroraum	0,9	1,9	1,5	1,5
Welt	3,2	2,9	2,8	3,1

Quelle: Commerzbank und Oxford Economics, Stand Oktober 2016

Transaktionsmarkt für Büroimmobilien

Der Transaktionsmarkt für gewerbliche Immobilien hat sich über das Jahr merklich verlangsamt. Dies trifft insbesondere für Europa, aber auch Amerika zu. Nur in der asiatisch-pazifischen Region konnte ein leichtes Plus im Halbjahresvergleich registriert werden. Diese Verlangsamung läutet unserer Meinung nach (noch) nicht das Ende des derzeitigen Marktzyklus ein, sondern ist vielmehr Ausdruck eines gestiegenen Risikobewusstseins und eines unzureichenden Angebotes.

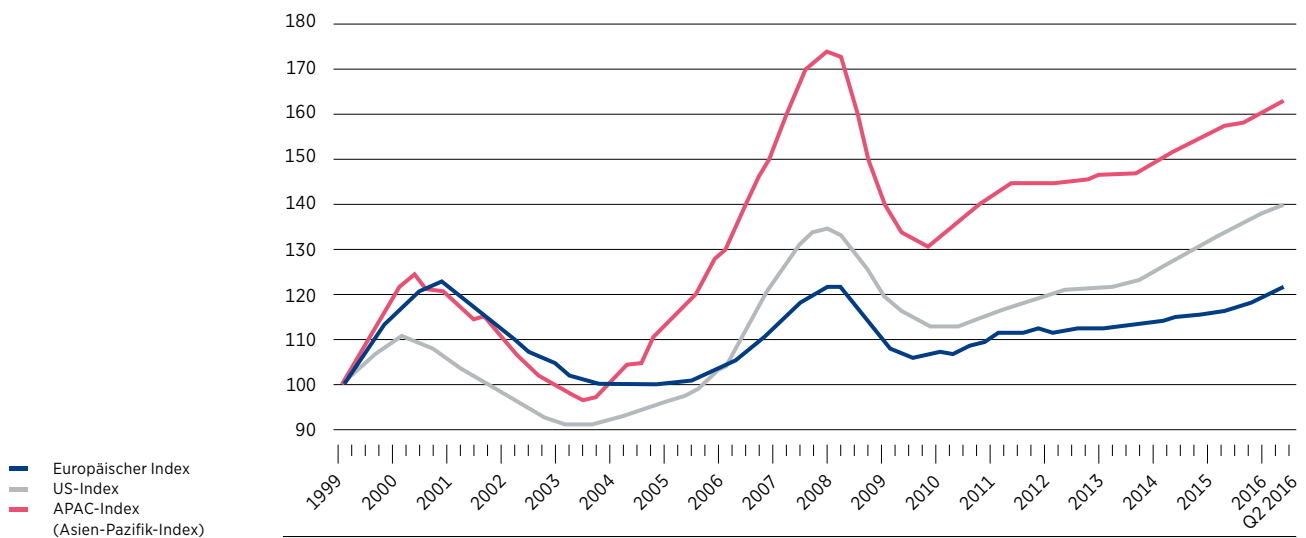
Die Zinsen sind niedrig, klassische Anlageprodukte versprechen zurzeit kaum oder gar keine attraktiven Renditen mehr, und Investoren aus aller Welt stehen vor der Herausforderung, Anlegergelder gewinnbringend anzulegen. Am Immobilienmarkt suchen sie nach dem „goldenen Schlüssel“. Vor dem Hintergrund der diversen größeren und kleineren Brandherde (z.B. das Referendum in Großbritannien, die weiterhin zum Teil ungelöste Staatsschuldenkrise einiger Euroländer, die Schwäche der chinesischen Wirtschaft, die Wahlen in den USA) haben Immobilien als relativ sichere Assetklasse und vermeintlich „sicherer Hafen“ an Bedeutung gewonnen. Allerdings sorgt das veränderte Risikobewusstsein dafür, dass der Wettbewerb um sehr gute Immobilien über das Jahr schärfer geworden ist.

2015 war das stärkste Investmentjahr seit 2007. Nach Recherchen des Datenanbieters Real Capital Analytic wurden 2015 in **Europa** rund 317 Milliarden Euro in den gewerblichen Immobilienmarkt¹ investiert, das ist ein Plus gegenüber 2014 von 36 Prozent, und wieder waren Büroimmobilien mit einem Anteil von 44 Prozent 2015 die am stärksten nachgefragte Assetklasse. Da Angebot und Nachfrage mittlerweile nicht zusammenpassen, vielerorts die preisliche „Schmerzgrenze“ in Relation zum Risiko für immer mehr Investoren erreicht scheint und sich außereuropäische Investoren zunehmend zurückhalten, kommt es zu Stagnationstendenzen an den Transaktionsmärkten. Deutlich wird dies im Halbjahresergebnis 2016: In den ersten sechs Monaten ging das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien im Vergleich zum ersten Halbjahr 2015, das ein Rekordvolumen verzeichnete, um rund 30 Prozent zurück. Dieser Rückgang ist zweifelsohne auch dem schwachen ersten Halbjahr des **Londoner** Marktes geschuldet, wo das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien gegenüber dem Vorjahreswert um 47 Prozent einbrach und sich der Anteil ausländischer Investitionen halbierte.

¹ Gewerbliche Transaktionen mit Büro-, Einzelhandels-, Logistik-, Wohn- und Hotelimmobilien

Ausländische Investoren zieht es vor allem nach New York, auch wenn hier die Immobilienpreise, wie aber auch in allen anderen Top-Standorten der **USA**, sehr hoch sind und nach oben kein Limit zu kennen scheinen. Mit einem Transaktionsvolumen von 33 Milliarden US-Dollar wurde im ersten Halbjahr 2016 in keiner anderen Stadt der Welt so viel investiert wie in New York. Mit dieser Größenordnung können **Singapur** und **Sydney** als viel kleinere Märkte nicht mithalten. Das Wachstum des Transaktionsvolumens von 35 Prozent im ersten Halbjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zeigt, dass Singapur bei Investoren wieder eine größere Rolle als in den vergangenen Jahren zu spielen beginnt, auch wenn der starke Anstieg durch wenige große Transaktionen zustande kam. Diese fehlten in Sydney in den letzten Monaten, wodurch das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien im Halbjahresvergleich rückläufig war.

Regionale Mietpreisindizes (1999 – 2. Quartal 2016)



Quelle: Commerz Real AG, Stand Oktober 2016

Bürovermietungsmarkt

Steigende Mieten, mehr Vermietungen und eine sinkende Leerstandsquote zeigen, dass die Mehrzahl der europäischen Büromärkte auf einem guten Weg ist. Die Wirtschaftsentwicklung spiegelt sich auf den Büroimmobilienmärkten wider und hält sich an die Regeln der Büromarktzyklen: In den Ländern mit einer gesunden Konjunktur steigt die Büroflächennachfrage deutlich, und die Mieten ziehen an. In vielen Märkten sorgt das – verursacht durch die in den Krisen Jahren ausgefallene Bautätigkeit – mangelhafte Angebot an neuen und modernen Büroflächen für Mietpreissteigerungen.

Die europäischen Büromärkte zeigen mit wenigen Ausnahmen einen Aufwärtstrend. Der Spitzenmietpreisindex der Commerz Real, der sich aus der gewichteten Entwicklung der Spitzenmiete in 24 Büroimmobilienmärkten Europas zusammensetzt,² lag Ende Juli 2016 um rund 4 Prozent über dem Vorjahreswert: Dieser Anstieg ist der stärkste seit Ende 2011, wodurch unser Spitzenmietindex inzwischen fast wieder das Niveau des letzten Markthöhepunktes im Herbst 2008 erreicht hat.

Allerdings gibt es in der Entwicklung der einzelnen Märkte erhebliche Unterschiede: Über das Jahr steigende Spitzenmieten konnten wir in 17 der 24 Märkte beobachten, fallende sahen wir hingegen nur in Oslo und Warschau. In den fünf verbleibenden Märkten trat die Spitzenmiete auf der Stelle. Am stärksten war das Wachstum in Dublin, wo die Spitzenmiete über das Jahr um 21 Prozent zulegen konnte.

² Unser europäischer Index erfasst die Entwicklung der Spitzenmiete in 24, der US-Index in 11 und der APAC-Index in 9 Büroimmobilienmärkten.

Diese Abweichung zwischen Nachfrage und Angebot zieht sich wie ein roter Faden durch fast alle europäischen Büroimmobilienmärkte. Das rückläufige Angebot an modernen Flächen erfreut zwar die Eigentümer dieser begehrten Flächen bei Mietpreisverhandlungen, stellt aber für das Gleichgewicht einiger Immobilienmärkte ein zunehmendes Problem dar. Leerstandsquoten von unter 5 Prozent, wie derzeit in München, Berlin oder im Central Business District Paris, bremsen die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt, da die für Expansionen oder Neuan siedlungen von Unternehmen benötigten Flächen nicht ausreichend zur Verfügung stehen.

Die Nachfrage nach Büroflächen in Europa zog im ersten Halbjahr 2016 deutlich an und sorgte für einen positiven Jahresstart. Nach Berechnungen des Immobilienberatungsunternehmens JLL wurden im ersten Halbjahr 2016 rund 5,6 Millionen Quadratmeter Büroflächen umgesetzt, ein Plus von fast 5 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2015. Vor dem Hintergrund der Debatte vor dem Referendum über einen Ausstieg Großbritanniens aus der EU sorgte die seit Mitte 2015 zu spürende Verunsicherung bei britischen und ausländischen Unternehmen dafür, dass in London der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2016 um 50 Prozent niedriger lag als im selben Zeitraum des Vorjahres.

Die gute Vermietungsleistung in den europäischen Märkten hat entsprechend Auswirkung auf die europäische Leerstandsquote. Diese ist in den vergangenen zwölf Monaten von durchschnittlichen 11,4 Prozent auf zurzeit 10,5 Prozent zurückgegangen. Durch die begrenzte Anzahl spekulativer Bauvorhaben in fast allen europäischen Märkten – mit den Ausnahmen Warschau und Prag – dürfte sich der Leerstandsabbau auch in den kommenden Monaten weiter fortsetzen.

Unser Mietpreisindex der elf wichtigsten US-amerikanischen Büroimmobilienmärkte bewegt sich auf einem sehr hohen Niveau und hat inzwischen den letzten Markthöhepunkt weit hinter sich gelassen. Besonders die Mietsteigerungen in San Francisco, Atlanta und Washington trugen zum starken Anstieg bei. Die Spitzenmieten in New York und Miami hingegen liegen noch unterhalb des letzten Markthöhepunktes, und wir sehen für beide Standorte noch weiteres Mietsteigerungspotenzial.

In Asien hingegen ist das Bild uneinheitlich. In Sydney konnte die Bürospitzenmiete über das letzte Jahr um gut 10 Prozent zulegen, und wir gehen davon aus, dass auch in den kommenden Jahren hier die Spitzenmiete steigt, wenn auch nicht mehr ganz so dynamisch wie im vergangenen Jahr. Auch in Tokio stieg die Spitzenmiete über das Jahr weiter an, während sie in Singapur im selben Zeitraum deutlich nach unten korrigierte. Wir gehen davon aus, dass sich an der Richtung der Entwicklung in beiden Städten mittelfristig nur wenig ändern wird.

Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

80,9%

der Immobilien sind jünger
als 15 Jahre

Das Immobilienvermögen von 9,85 Milliarden Euro war zum 30. September 2016 auf 98 Fondsobjekte und über 19 Länder und 54 Städte verteilt. 91,3 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Die stabilen Märkte Europas und die wirtschaftsstarken Regionen Asiens und der USA bilden den Hauptanlageschwerpunkt des Fonds.

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

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien ¹			Immobilien- verkehrswert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche ² gesamt in m ²
Großbritannien		23,2%	2.282.611	9	437.951
Deutschland		20,0%	1.965.593	27	447.359
Frankreich		15,3%	1.512.630	11	220.231
Italien		8,0%	788.095	9	223.946
Niederlande		7,4%	727.420	14	294.920
Singapur		4,2%	417.399	1	22.322
USA		3,0%	293.672	3	14.441
Tschechien		2,7%	263.600	2	75.935
Luxemburg		2,3%	225.409	3	33.267
Portugal		2,0%	198.490	3	58.717
Türkei		1,9%	185.655	1	71.486
Belgien		1,9%	185.900	1	47.784
Österreich		1,6%	153.355	6	44.295
Spanien		1,5%	147.300	1	47.442
Polen		1,4%	141.435	3	68.225
Finnland		1,1%	105.450	1	31.957
Schweden		1,0%	100.892	1	40.206
Australien		1,0%	103.720	1	14.477
Japan		0,5%	52.782	1	9.753
Gesamt		100,0%	9.851.408	98	2.204.714

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 30. September 2016

Modernes Portfolio

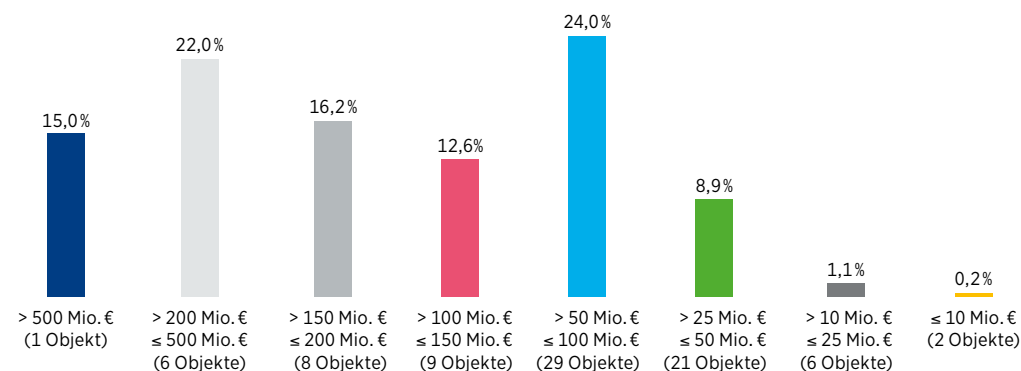
Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von *hausInvest* ist überdurchschnittlich jung und modern. Zum Stichtag waren 80,9 Prozent der Immobilien jünger als 15 Jahre. Das hat positive Auswirkungen: Die Instandhaltungskosten sind dadurch verhältnismäßig niedrig. Auch die Chancen für die Vermietung, künftige Wertsteigerungen oder mögliche Verkäufe steigen. Die junge Altersstruktur zahlt sich aus. Aufgrund der hohen Qualität der Immobilien ist es auch im letzten Geschäftsjahr gelungen, zahlreiche Mietverträge neu abzuschließen oder frühzeitig zu verlängern. Um auch Objekte älteren Baujahres für unsere Mieter weiterhin attraktiv und zeitgemäß zu halten, werden diese im Bedarfsfall revitalisiert und damit zukunftsfähig gemacht.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien ¹			Immobilien- verkehrs-wert ² in T €	Anzahl Objekte	Nutzfläche ² gesamt in m ²
Bis 5 Jahre		4,4%	380.144	5	73.797
5 – 10 Jahre		41,3%	3.548.068	28	729.322
10 – 15 Jahre		35,2%	3.022.868	31	721.700
15 – 20 Jahre		9,0%	774.251	9	159.189
Über 20 Jahre		10,1%	867.390	9	175.102
Gesamt		100,0%	8.592.721	82	1.859.110

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Größenklassen der Fondsimmobilien (Verkehrswerte)¹



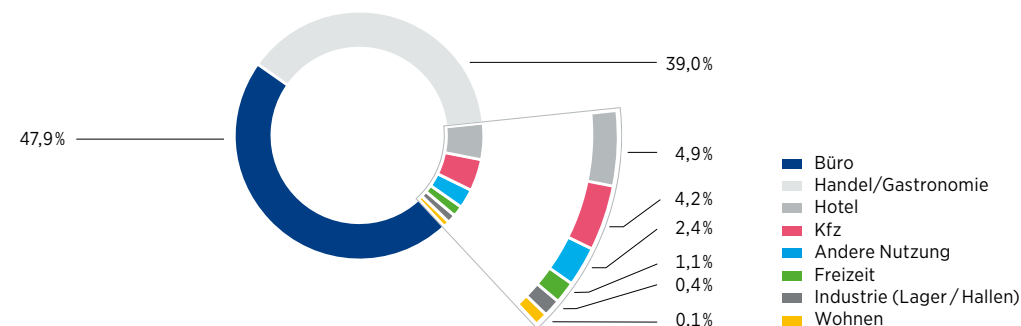
¹ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung setzt *hausInvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten der Fondsimmobilien. Der Fokus liegt dabei auf ertragsstarken Büro- und Einzelhandelsobjekten. Abgerundet wird die Strategie durch die Beimischung von erstklassigen Hotel- und Logistikimmobilien. Rund 2.200 Unternehmen aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen sind Mieter in den *hausInvest*-Immobilien. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst.

Per 30. September 2016 waren 47,9 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag 39,0 Prozent.

HAUPTNUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 30. September 2016

An- und Verkäufe

Um den Immobilienbestand im Portfolio wettbewerbsfähig und ertragsstark zu halten, ist eine aktive Transaktionsstrategie entscheidend. Dazu werden die Chancen für attraktive Immobilienneuerwerbe konsequent genutzt und darüber hinaus Objekte zu gegebenem Zeitpunkt möglichst gewinnbringend veräußert.

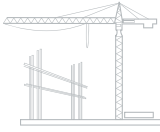
Im zurückliegenden Geschäftshalbjahr nutzte das Fondsmanagement internationale attraktive Marktchancen für eine breite Assetbasis und setzte unter anderem die Ausweitung des außereuropäischen *hausInvest*-Engagements fort. Ein wichtiger Schritt auf diesem Weg wurde im April 2016 mit dem Erwerb der Hotel-Immobilie **11 Howard** im New Yorker Stadtteil Manhattan getan. Das auf rund 8.970 Quadratmetern Nutzfläche mit 221 Zimmern ausgestattete, sogenannte Boutique-Hotel besticht durch puristisches, skandinavisch inspiriertes Design sowie innovative technische Lösungen in den Bereichen Check-in und Zimmerservice. Seine Lage im Szeneviertel SoHo mit der erstklassigen Anbindung an das U-Bahnnetz macht es zur Anlaufstelle für ein internationales Publikum. Das Erfolg versprechende Objekt ist die dritte US-Akquisition in Kooperation mit der RFR-Holding nach dem Erwerb zweier Einzelhandelsimmobilien in den Jahren 2014 und 2015. Gut etablierte Hotelimmobilien bieten durch ihre langfristigen Pachtverträge kalkulierbare Einnahmen.

Auf Basis portfoliostrategischer Überlegungen wurden neben vorausschauenden Investitionen auch gezielte Verkäufe getätigt. Im Berichtszeitraum wurden beispielsweise die beiden Büroimmobilien **Eurosquare II** und **Avenue Charles de Gaulle**, beide im Großraum Paris, im Rahmen einer Portfolioanpassung gewinnbringend veräußert. Aufgrund des hohen Preisniveaus konnte der aktuelle Marktzyklus genutzt werden, um die vollständig vermieteten Immobilien wertsteigernd für *hausInvest* zu verkaufen.

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)	
			
		24	12
Objektname		Novum Style Hotel	Neue Direktion Köln
PLZ / Ort		60329 Frankfurt am Main	50668 Köln
Straße		Niddastr. 60 - 62	Konrad-Adenauer-Ufer 3
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche		S: 100	B: 100
Nutzfläche in m ²		5.789	22.958
Investitionsart		direkt	direkt
Gesamtinvestitionskosten in €		28.764.133,81	129.935.970,62
Verkehrswert bei Erwerb in €		26.960.000,00	119.000.000,00 ⁴
Kaufpreis in €		26.850.000,00	120.657.925,08 ⁴
Anschaffungsnebenkosten in €		1.914.133,81	9.278.045,54
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises		7,13	7,69
voraussichtliche Abschreibungsdauer in Jahren		10	10
Übergang Nutzen und Lasten		15. Juni 2016	3. Mai 2016
Datum Kaufvertrag		11. März 2016	20. Dezember 2013

Stand: 30. September 2016

Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)	USA (USD umgerechnet in €) ²
			
		25	98
Objektname		Hybridturm (Bauprojekt)	11 Howard
PLZ / Ort		60325 Frankfurt	New York, NY 10013
Straße		Senckenberganlage 13 - 17	11 Howard Street
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche		i.B. / H; W	H: 100
Nutzfläche in m ²		37.343 ³	8.969
Investitionsart		indirekt	indirekt
Gesamtinvestitionskosten in €		242.129.870,90	155.429.371,01
Verkehrswert bei Erwerb in €		238.650.000,00	151.104.395,36
Kaufpreis in €		237.467.252,00	151.104.395,36
Anschaffungsnebenkosten in €		4.662.618,90	4.324.975,65
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises		1,96	2,86
voraussichtliche Abschreibungsdauer in Jahren		10	10
Übergang Nutzen und Lasten		17. August 2016	14. April 2016
Datum Kaufvertrag		12. Juni 2015	26. Januar 2016

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Österreich (€)	
			
		79	80
Objektname		DC Tower 2	DC Tower 3
PLZ / Ort		1020 Wien	1020 Wien
Straße		Donau-City-Straße 5	Donau-City-Straße 3
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche		S: 100	S: 100
Nutzfläche in m ²		-	-
Investitionsart		direkt	direkt
Gesamtinvestitionskosten in €		16.182.051,73	2.153.700,00
Verkehrswert bei Erwerb in €		33.400.000,00 ⁵	2.150.000,00
Kaufpreis in €		14.950.000,00 ⁵	2.025.000,00
Anschaffungsnebenkosten in €		1.232.051,73	128.700,00
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises		8,24	6,36
voraussichtliche Abschreibungsdauer in Jahren		10	10
Übergang Nutzen und Lasten		26. April 2016	26. April 2016
Datum Kaufvertrag		22. April 2016	22. April 2016

Stand: 30. September 2016

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis² Umrechnungskurse USD / EUR, 14.04.2016 = 1,12505³ Fläche laut Planung⁴ Der ursprüngliche Kaufpreis von 118,69 Mio. Euro hat sich aufgrund einer Nachberechnung erhöht. Der aktuelle Verkehrswert beträgt 125,25 Mio. Euro.⁵ Der beabsichtigte Erwerb von Rechten für eine größere Volumenbebauung über ca. 18 Mio. Euro wird den Kaufpreis noch erhöhen. Der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs hat diesen Sachverhalt berücksichtigt.

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Deutschland (€)		Finnland (€)
				
Objektname		Villa Kennedy		Lintulathi
PLZ / Ort		60596 Frankfurt am Main	12277 Berlin	500 Helsinki
Straße		Kennedyallee 70/ Paul-Ehrlich-Straße 15	Nahmitzer Damm 12	Lintulahdenkatu 10
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	H: 100	U: 100	B: 100
Nutzfläche	in m ²	19.970	-	10.549
Investitionsart		direkt	direkt	indirekt
Gesamtinvestitionskosten	in €	88.502.418,69	15.448.672,14	40.350.835,43
Verkehrswert bei Verkauf	in €	76.600.000,00	8.260.000,00	36.150.000,00
Verkaufspreis	in €	80.900.000,00	15.000.000,00	36.000.000,00
Verkaufsgewinn im Ver- gleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsneben- kosten und Veräußerungs- besteuerung				
	in €	4.300.000,00	6.740.000,00	-150.000,00
Verkaufsnebenkosten	in % des Kaufpreises	873.579,51	320.151,69	479.310,00
Übergang Nutzen und Lasten		1. Juni 2016	5. Juli 2016	21. Juli 2016
Datum Kaufvertrag		15. Februar 2016	23. März 2016	21. Juli 2016

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten		Frankreich (€)	
			
Objektname		Eurosquare II	Avenue Charles de Gaulle
PLZ / Ort		93400 Saint-Ouen	92200 Neuilly-sur-Seine
Straße		7 Rue Dora Maar	127 Avenue Charles de Gaulle
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Nutzfläche	in m ²	17.555	9.582
Investitionsart		direkt	direkt
Gesamtinvestitionskosten	in €	69.509.580,82	77.326.908,01
Verkehrswert bei Verkauf	in €	120.200.000,00	99.200.000,00
Verkaufspreis	in €	123.815.909,13	108.834.108,44
Verkaufsgewinn im Ver- gleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsneben- kosten und Veräußerungs- besteuerung			
	in €	3.615.909,13	9.634.108,44
Verkaufsnebenkosten	in % des Kaufpreises	12.094.967,87	9.432.816,84
Übergang Nutzen und Lasten		12. April 2016	12. April 2016
Datum Kaufvertrag		12. April 2016	12. April 2016

¹ Abkürzungen siehe
Immobilienverzeichnis

Bauvorhaben

Im Mai 2016 – und damit planmäßig zum Einzug der Europäischen Agentur für Flugsicherheit (EASA) – wurde die **Neue Direktion Köln** fertiggestellt. Der Neubau mit neoklassizistischer Fassade bietet auf knapp 23.000 Quadratmetern Nutzfläche modernste Büroflächen – Highlights sind die Terrasse und der rundum verglaste Konferenzraum im Dachgeschoss. Das in unmittelbarer Nachbarschaft von Dom und Hauptbahnhof gelegene Bauwerk wurde vollständig entkernt und erhielt nach der Fertigstellung das DGNB-Gold-Zertifikat für besondere Nachhaltigkeit. Mit seiner gelungenen Symbiose aus historischen und modernen Bauelementen setzt das Bürogebäude einen architektonischen Akzent im Kölner Rheinpanorama. Der Mietvertrag mit der bonitätsstarken EASA läuft über 20 Jahre mit Verlängerungsoption. Die Neue Direktion Köln ist beispielhaft für ein erfolgreiches Investment in Bauvorhaben und leistet einen verlässlichen Beitrag zum Fondserfolg von *hausInvest*.

Mit Neu-Investitionen in Hotel-Entwicklungen und dem Ausbau seines Hotelbestandes ist *hausInvest* hervorragend auf dem Wachstumsmarkt Hotellerie aufgestellt. So wurden zwei noch zu errichtende Hotel-Immobilien der Marke **Novum Style** in Frankfurt am Main gekauft. Die design-orientierten Hotels verstärken gezielt das Mittelklasse-Segment im Hotelportfolio des Fonds. Für die beiden Drei-Sterne-Hotels wurde ein Pachtvertrag über 20 Jahre mit der Novum Hotel Group abgeschlossen. Das im Juni 2016 akquirierte Hotelprojekt befindet sich in der Niddastrasse, in der Nähe des Hauptbahnhofs. Die zweite, außerhalb des Berichtszeitraums erworbene Hotel-Entwicklung liegt im Stadtteil Ostend auf der Mayfarthstrasse, unweit der Zentrale der Europäischen Zentralbank (EZB).

Mit Investitionen in Immobilienprojekte setzt *hausInvest* seinen strategischen Kurs fort, durch den frühzeitigen Einstieg in Bauvorhaben, attraktive Assets für den Fonds zu sichern und zugleich Einfluss auf die Detailplanungen zu nehmen. Bereits im Herbst 2015 hatte sich *hausInvest* das spektakuläre Bauvorhaben für einen Hotel- und Wohnturm gesichert. In Frankfurter Bestlage entsteht auf dem künftigen Kulturcampus zwischen Bockenheim und Westend der 140 Meter hohe **Hybridturm** mit einem Vier-Sterne-Hotel und bis zu 265 Apartments, die einen eindrucksvollen Panoramablick über Frankfurt, den Taunus und das Rhein-Main-Gebiet bieten werden. Für das geplante Hotel wurde mit Meliá Hotels ein langfristiger Mietvertrag über 25 Jahre abgeschlossen. Oberhalb des Hotels entstehen die Wohnungen. Die Fertigstellung des spektakulären Hochhauses ist für das erste Quartal 2019 geplant.

Mitten im Herzen von Hamburg auf der ehemaligen Spiegel-Insel entsteht das achtstöckige **Adina Apartment Hotel**. Der Bau, der Teil der Entwicklung „Hamburg Heights“ ist, schreitet planmäßig voran – im Oktober 2016 wurde Richtfest gefeiert. Der Hotelkomplex wird auf rund 9.000 Quadratmetern Nutzfläche über mehr als 200 Gästezimmer verfügen. Für das Hotel, das im 3. Quartal 2017 fertiggestellt werden soll, hat Adina einen langfristigen Pachtvertrag mit Verlängerungsoption abgeschlossen.

Die umfassende Modernisierung und Neuausrichtung des Frankfurter **Eurotheums** zahlt sich aus. Im Mai 2016 konnte der erste Vermietungserfolg verbucht werden: Zwei Tochtergesellschaften eines US-Investmentfonds-Managementunternehmens haben für fünf Jahre anderthalb Büroetagen angemietet. Unterdessen konnten vier weitere Unternehmen als Mieter gewonnen werden. Das zur Meliá Gruppe gehörende Hotel Inside Frankfurt Eurotheum hatte seinen Mietvertrag über 3.700 Quadratmeter bereits vorzeitig bis 2025 verlängert. Seit dem Auszug der Europäischen Zentralbank (EZB) wird das 110 Meter hohe markante Hochhaus zu einer Mehrmieter-Immobilie umgewandelt. Die Neuausrichtung ermöglicht kleineren Unternehmen mit weniger Flächenbedarf Hochhausflächen ab 240 Quadratmetern mitten im Frankfurter Bankenviertel zu mieten. Die Umbauarbeiten sollen 2017 abgeschlossen sein.

Das aktive Portfoliomanagement zeichnet sich nicht nur durch Akquisitionen von Immobilien aus, sondern auch durch die Modernisierung und Erweiterung von Bestandsobjekten. Dies gilt vor allem für die Shopping-Center im Fonds. Eine Erweiterung um rund 80.000 Quadrat-

meter erfährt seit März 2016 **Westfield London**. Hier entsteht Platz für bis zu 100 neue Shops, darunter für den führenden Einzelhändler und Ankermieter „John Lewis“. Das Einkaufszentrum zieht mit jährlich 28 Millionen Besuchern neben Einheimischen auch Shopping-Touristen aus aller Welt an. Nach der Fertigstellung 2018 wird Westfield London das größte Shopping-Center in Europa sein. Und auch das vollvermietete **Orio Center** in Italien trägt mit seinen rund 200 Shops seit dem Erwerb zum Erfolg von *hausInvest* bei. Das in Bergamo gelegene Einkaufszentrum wird auf nahezu 69.000 Quadratmeter erweitert, um den Kundenbedürfnissen und vielen Mieternachfragen auch in Zukunft gerecht zu werden.

Bauvorhaben im Überblick

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

Im Berichtszeitraum fertiggestellte Liegenschaften im Bestand

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

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

Im Bestand befindliche Liegenschaften / Geplante Bauvorhaben

Deutschland			
Hamburg, Burstah Ensemble	B, E, H, W	31.300	3. Quartal 2020
Frankfurt, Novum Style Hotel, Niddastraße	H	5.789	2. Quartal 2019
Polen			
Warschau, J 44	B, E	31.500	1. Quartal 2019

Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand

Deutschland			
Frankfurt, Eurotheum	i.B. / B, H	21.779	3. Quartal 2017
Frankfurt, Junghofplaza	i.B. / B	14.439	3. Quartal 2017
Frankfurt, Junghofplaza	i.B. / B	17.618	3. Quartal 2017
Frankfurt, Hybridturm ²	i.B. / H, W	37.343	1. Quartal 2019
Schweden			
Malmö, Malmö Plaza	i.B. / E	40.205	1. Quartal 2018
Italien			
Bergamo, Orio Center, Phase III	i.B. / E	16.116	2. Quartal 2017
Frankreich			
Paris, Espace Kléber	i.B. / B	11.479	3. Quartal 2017
Paris, Perisud	i.B. / B	33.134	1. Quartal 2018
Niederlande			
Amsterdam, Twin Towers ²	i.B. / B	38.500	2. Quartal 2019
USA			
Miami, 800 Lincoln Road ²	i.B. / E	2.506	2. Quartal 2017
Großbritannien			
London, Westfield Phase II	i.B. / E	78.000	4. Quartal 2018

Im Bau befindliche Liegenschaften / Schwebende Geschäfte

Deutschland			
Hamburg, Adina Apartmenthotel	i.B. / H	9.034	3. Quartal 2017
Frankfurt, Novum Style Hotel, Mayfarthstraße	i.B. / H	6.180	1. Quartal 2020

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis

² Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien

Vermietungsmanagement

Einen wesentlichen Beitrag zur guten Mietertragslage sowie zum Erfolg von *hausInvest* leistet unser Asset-Management. Dessen Augenmerk liegt unter anderem auf dem Abschluss langfristiger Mietverträge und der Erzielung einer ausgewogenen Mieterstruktur sowie eines Branchenmixes, die maßgeblich zur Stabilität von *hausInvest* beitragen. In Zusammenarbeit mit Maklern vor Ort werden dazu regelmäßig Mietverträge mit neuen oder bestehenden Mietern abgeschlossen beziehungsweise verlängert. Mit einer Vermietungsleistung von über 143.000 Quadratmetern im vergangenen Halbjahr erreichte *hausInvest* eine Vermietungsquote von 92,6 Prozent.

92,6%
Vermietungsquote

Nur wenn der Mietpreis stimmt, lohnt sich eine Vermietung für *hausInvest* langfristig, um die Rendite von *hausInvest* auch zukünftig auf stabilem und ertragreichem Niveau zu halten.

Restlaufzeiten der Mietverträge

unbefristet	0,1%
2016	1,2%
2017	12,8%
2018	18,0%
2019	11,0%
2020	12,4%
2021	11,8%
2022	9,8%
2023	6,8%
2024	1,5%
2025	3,8%
2026+	10,8%

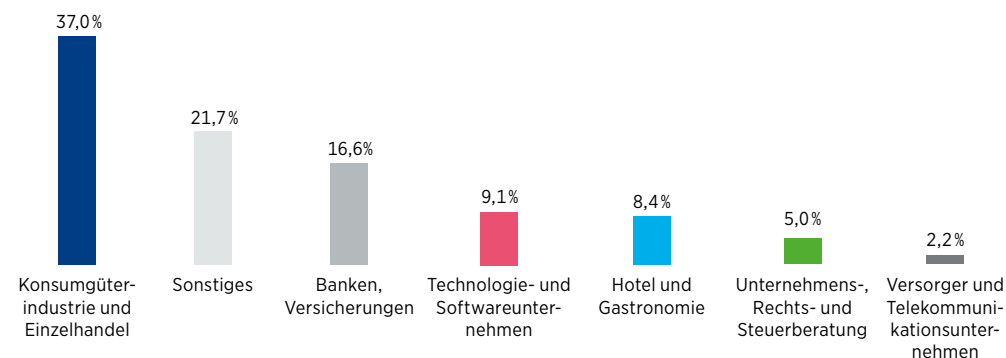
Stand: 30. September 2016

Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufzeiten länger als	
3 Jahre	67,9%
5 Jahre	44,5%
10 Jahre	10,8%

Stand: 30. September 2016

Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten¹



Stand: 30. September 2016

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

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

Deutschland (€)



Nr.		1	2
Objektname		Dorotheenstraße	Classicon
PLZ / Ort		10117 Berlin	10117 Berlin
Straße		Dorotheenstraße 33/ Charlottenstraße 42	Leipziger Platz 9
Internetadresse		dorotheenensemble.de	classicon-berlin.de
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 75; E: 15	B: 60; S: 40
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	989	2.665
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	06 / 2002 / 14,3	01 / 2002 / 14,7
Bau- / Umbaujahr		2002	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	4.927	11.799 ¹
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	4.927 / 0	9.427 ¹ / 2.372
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		Zeitverlag	Deutsches Spionagemuseum
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	1,6	0,3
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	0,5	16,8
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	2,1	10,3
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	1.102	2.141
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	1.117	2.243
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	1.074 / 1.123	2.507 / 2.529
Restnutzungsdauer	in Jahren	56 / 56	57 / 57
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	20.350 / 21.300	47.800 / 49.400
Mittelwert	in Tausend	20.825	48.600
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart / Beteiligungsquote		direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	20.825	48.600
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

[illegible]

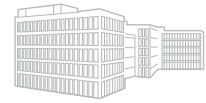
Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

Deutschland (€)



Nr.		8	9
Objektname		Japan Center	Goldenes Haus
PLZ / Ort		60311 Frankfurt am Main	60486 Frankfurt am Main
Straße		Taunustor 2	Theodor-Heuss-Allee 80
Internetadresse		japan-center.com	goldenes-haus.de
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	2.105	15.114
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	06 / 2002 / 14,3	12 / 1987 / 28,8
Bau- / Umbaujahr		1996	1984 / 2001
Nutzfläche gesamt	in m ²	26.078 ¹	33.235
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	26.078 ¹ / 0	33.235 / 0
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		Europäische Zentralbank (EZB)	Commerzbank AG
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,4	3,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	0,1	1,6
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,1	2,5
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.	k.A.
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	10.424 / 10.227	6.420 / 6.207
Restnutzungsdauer	in Jahren	50 / 50	44 / 44
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	185.200 / 181.200	93.700 / 95.500
Mittelwert	in Tausend	183.200	94.600
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart / Beteiligungsquote		direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	183.200	94.600
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



	10	11	12	13	14
	Gerhof	Cambium	Neue Direktion Köln	Seidl Forum	Machtlfinger Straße
	20354 Hamburg	20097 Hamburg	50668 Köln	80335 München	81379 München
	Gerhofstraße 1 – 3	Nagelsweg 33, 35	Konrad-Adenauer-Ufer 3	Karlstraße 64 – 68 / Seidlstraße 21 – 23	Machtlfinger Straße 5 – 15
	gerhof-hamburg.de	cambium-hamburg.de		seidlforum.de	
	E: 70; B: 25	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
	1.774	5.384	5.180	6.903	12.130
	10 / 2003 / 12,9	01 / 1988 / 28,7	05 / 2016 / 0,4	06 / 2003 / 13,3	10 / 2008 / 7,9
	1972 / 2003	1989 / 2005	2016	2003	2003
	9.752	13.535 ¹	22.958	21.903	21.725
	9.181 / 571	13.535 ¹ / 0	22.958 / 0	21.903 / 0	21.725 / 0
	Esprit Retail B.V.	Sharp Electronics (Europe)	European Aviation Safety Agency	Immobilien Freistaat Bayern RV	datafusion Systems GmbH
	0,4	16,1	0,0	0,7	32,7
	9,9	1,4	0,0	0,3	3,5
	1,4	3,6	19,3	5,3	3,4
	4.612	1.949	k.A.	4.726	1.802
	4.713	2.051	k.A.	5.274 ^{15; 19}	2.775 ^{15; 19}
	4.321 / 4.681	2.137 / 2.119	5.753 / 5.796	5.213 / 5.216	3.234 / 3.221
	47 / 47	49 / 49	70 / 70	57 / 57	57 / 57
	90.300 / 89.200	34.000 / 32.200	123.800 / 126.700	110.500 / 111.900	46.000 / 47.400
	89.750	33.100	125.250	111.200	46.700
	direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %
	89.750	33.100	125.250	111.200	46.700
			120.658		46.512
			9.278 / 7,7		3.045 / 6,5
			6.033		1.614
			3.245		1.431
			387		151
			8.891		605
			9,6		2,0
			129.936		49.557

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

Deutschland (€)



Nr.		15	16
Objektname		Arcotec	Theodor-Heuss-Straße
PLZ / Ort		63263 Neu-Isenburg	70174 Stuttgart
Straße		Martin-Behaim-Straße 4 – 6	Theodor-Heuss-Straße 11 / Calwer Straße 26
Internetadresse			
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	E: 55; B: 35
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m²	8.829	1.345
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	12 / 1993 / 22,8	12 / 1993 / 22,8
Bau- / Umbaujahr		1993	1982 / 2016
Nutzfläche gesamt	in m²	15.883	4.864¹
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m²	15.883 / 0	4.864¹ / 0
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		Aramark GmbH	Land Baden Württemberg
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	48,9	2,7
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	11,9	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,8	7,8
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	650	1.301
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	740	1.306
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	1.503 / 1.578	1.352 / 1.352
Restnutzungsdauer	in Jahren	47 / 47	49 / 49
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	13.800 / 14.100	25.000 / 25.100
Mittelwert	in Tausend	13.950	25.050
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart / Beteiligungsquote		direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	13.950	25.050
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



	17	18	19	20	21
	Innovapark	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Hotel de Rome
	65843 Sulzbach	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	10117 Berlin
	Limespark 2	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	Behrenstr. 37 / Hedwigskirch- gasse / Französische Straße
	innovapark.de	regensburg-arcaden.de	stadtgalerie-schweinfurt.de	theresien-center.eu	hotelderome.de
	B: 100	E: 100	E: 100	E: 75; B: 25	H: 100
	16.216	25.223	29.844	13.176	3.798
	07 / 1991 / 25,2	11/2002; 08/2009; 12/2012/13,9	08 / 2007 / 9,1	06 / 2009 / 7,3	05 / 2007 / 9,4
	2001	2002	2009	2009	2006
	20.706 ¹	37.030 ¹	31.012 ¹	21.653	14.385
	20.706 ¹ / 0	37.030 ¹ / 0	31.012 ¹ / 0	21.653 / 0	14.385 / 0
	Cosnova GmbH	Kaufland	C&A Mode	Rewe Markt GmbH	Rocco Forte & Family
	3,9	0,1	7,2	10,4	0,0
	1,7	5,4	1,2	0,8	0,0
	3,6	5,4	2,8	3,4	9,7
	3.821	12.944	9.618	2.818	k.A.
	3.794	13.348	9.498	3.489 ^{15; 19}	k.A.
	3.712 / 3.816	12.944 / 13.005	9.898 / 9.890	3.707 / 3.454	4.012 / 4.012
	55 / 55	46 / 46	53 / 53	53 / 53	60 / 60
	50.800 / 54.200	221.400 / 223.400	167.840 / 171.800	50.000 / 48.200	78.000 / 77.900
	52.500	222.400	169.820	49.100	77.950
	direkt / 100,00 %	indirekt / 99,99 %	indirekt / 75 %	indirekt / 100 % ⁷	direkt / 100,00 %
	52.500	222.387	127.365	49.100	77.950
		15.582 ⁴	126.634	63.480	
		130 / 0,8	2.579 / 2	1.492 / 2,4	
		0	2	90	
		130	2.577	1.402	
		6	129	75	
		60	688	459	
		2,7	2,9	2,8	
		15.712 ⁴	129.213	64.972	

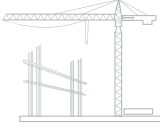
Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

Deutschland (€)



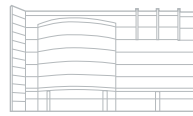
Nr.	22	23
Objektname	Motel One am Spittelmarkt	Hotel adagio access/ibis budget
PLZ / Ort	10117 Berlin	80809 München
Straße	Leipziger Straße 50	Am Oberwiesenfeld 10
Internetadresse		
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien		
Immobilieninformationen		
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	H: 100
Art des Grundstücks		H: 100
Grundstücksgröße	in m ²	2.236
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	12 / 2010 / 5,8
Bau- / Umbaujahr		2010
Nutzfläche gesamt	in m ²	8.660
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	8.660 / 0
Vermietungsinformationen		
Hauptmieter	Motel One Germany	Adagio Deutschland
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	23,5
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.
Gutachterinformationen		
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	1.483 / 1.483
Restnutzungsdauer	in Jahren	54 / 54
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	26.300 / 23.600
Mittelwert	in Tausend	24.950
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote		
Investmentinformationen		
Investitionsart / Beteiligungsquote	direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	24.950
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	21.489
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	1.568 / 7,3
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	962
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	606
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	78
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	653
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,2
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	23.057
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	27.577

				Summe
				
24	25	26	27	
Novum Style Hotel	Hybridturm	Burstah Ensemble	Nordring	
60329 Frankfurt	60325 Frankfurt	20457 Hamburg	63067 Offenbach	
Niddastr. 60 - 62	Senckenberganlage 13 - 17	Großer Burstah 3 / Troostbrücke 2	Nordring 144 / Goethering 60	
S: 100	i.B. / H; W	S: 100	S: 100	
1.837	4.034	5.725	10.374	
06 / 2016 / 0,3	09 / 2016 / 0,1	08 / 2015 / 1,1	03 / 1979 / 37,5	
-	2019 ²	-	1973	
5.789	37.343 ³	0	0	
5.789 / 0	21.162 ³ / 16.181 ³	0 / 0	0 / 0	
i. B.	i. B.	i. B.	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
1.473 / 1.473	11.073 ⁵ / 11.475 ⁵	0 / 0	0 / 0	
60 / 60	70 / 65	- / -	- / -	
26.960 / 26.960	313.300 ⁵ / 326.200 ⁵	71.400 / 69.700	0 / 760	
26.960	319.750 ⁵	70.550	380	
direkt / 100,00 %	indirekt / 98,00 %	direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %	
7.854	40.663	70.550	380	dir.: 1.526.079 / ind.: 439.514
7.854	40.663	65.000		
1.914 / 24,4	325 / 0,8	7.847 / 12,1		
1.594	0	2.925		
320	325	4.922		
48	16	392		direkt: 1.135 / indirekt: 226
1.866	286	6.932		direkt: 20.235 / indirekt: 1.493
9,7	8,7	8,8		
9.768	40.988	72.847		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

Frankreich (€)



Nr.	28	29
Objektname	Place de Seine	Cap Sud
PLZ / Ort	92300 Levallois-Perret	92120 Montrouge
Straße	157 Rue Anatole France	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy
Internetadresse		
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien		
Immobilieninformationen		
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		B: 100
Grundstücksgröße	in m ²	7.161
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	08 / 2001 / 15,1
Bau- / Umbaujahr		2000
Nutzfläche gesamt	in m ²	28.557
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	28.557 / 0
Vermietungsinformationen		
Hauptmieter	Fullsix	Société TDF
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	7,1
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,8
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	7.170
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	11.551 ^{15; 19}
Gutachterinformationen		
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	12.984 / 12.347
Restnutzungsdauer	in Jahren	54 / 54
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	209.700 / 208.300
Mittelwert	in Tausend	209.000
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote		
Investmentinformationen		
Investitionsart / Beteiligungsquote	direkt / 100,00%	indirekt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	209.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	59.440
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	



	30	31	32	33	34
	Perisud	Etoile Saint Honoré	Espace Kléber	Place d'Iéna	Palatin
	75014 Paris	75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris	92800 Puteaux
	1 – 11 Boulevard Romain Rolland	21 – 25 Rue Balzac	23 – 25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna / 12 Avenue d'Iéna	3 – 5 Course du Triangle / Rue de Valmy
	i.B. / B	B: 100	i.B. / B	B: 100	B: 100
	10.872	4.846	2.057	4.797	4.810
	05 / 2003 / 13,4	02 / 1998 / 18,6	11 / 2009 / 6,9	05 / 2002 / 14,4	12 / 2002 / 13,8
	2004	1993	1999	2001	2005
	33.134	28.267 ¹	11.479 ¹	11.779	23.452
	33.134 / 0	28.267 ¹ / 0	11.479 ¹ / 0	11.779 / 0	23.452 / 0
	i.B.	Korian Medica	i.B.	Apple France	KPMG S.A.
	-	1,1	-	2,5	0,0
	-	0,1	-	1,7	0,0
	-	4,0	-	3,3	0,9
	-	15.111	-	6.027	k.A.
	-	17.238 ^{15; 19}	-	6.172	k.A.
	13.855 / 12.932	18.069 / 18.052	8.580 / 8.650	8.710 / 8.518	11.200 / 11.088
	58 / 58	47 / 47	59 / 58	55 / 55	59 / 59
	175.300 / 176.200	367.500 / 367.600	152.900 / 155.500	177.400 / 176.300	188.900 / 186.700
	175.750	367.550	154.200	176.850	187.800
	direkt / 100,00 %	direkt / 100 %	direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %
	175.750	367.550	154.200	176.850	187.800
			117.557		
			1.324 / 1,1		
			0		
			1.324		
			66		
			408		
			3,2		
			118.881		

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

Frankreich (€)



Nr.		35	36
Objektname		Parc Cézanne	Orange Les Vignes
PLZ / Ort		13100 Aix-en-Provence	84100 Orange
Straße		Avenue Archimede	ZAC Porte Sud
Internetadresse			orange-lesvignes.com
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	E: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	42.582	88.986
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	04 / 2010 / 6,4	12 / 2010 / 5,8
Bau- / Umbaujahr		2010	2010
Nutzfläche gesamt	in m ²	11.536	30.060
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	11.536 / 0	30.060 / 0
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		Monext	Mac Dan
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	20,3	14,9
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	2,9	3,5
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,9	3,0
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	803	2.433
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	0 ²²	2.555
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	1.621 / 1.621	2.996 / 2.885
Restnutzungsdauer	in Jahren	64 / 64	44 / 44
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	21.550 / 21.450	40.500 / 38.720
Mittelwert	in Tausend	21.500	39.610
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart / Beteiligungsquote		direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	21.500	39.610
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	22.505	36.553
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	783 / 3,5	1.162 / 3,2
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	308
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	783	854
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	0	58
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0	484
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	4,2
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	23.288	37.715
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

		Summe	Großbritannien (£)	
				
37	38		39	40
Espace Saint-Georges	Marriott		Mann Island	Athene Place
31000 Toulouse	95700 Roissy-en-France		Liverpool L3 1EN	London EC4A 3BQ
51 bis Rue du Rempart St. Etienne	Allée du Verger		Strand Street / Mann Island	66 – 73 Shoe Lane
espacesaintgeorges.com	marriott.de		mannislanddevelopments.com	
E: 100	H: 100		B: 100	B: 100
			Erbbaurecht	Erbbaurecht
17.558	19.019		1.855	2.492
04 / 2010 / 6,4	09 / 2002 / 14,0		06 / 2009 / 7,3	07 / 2008 / 8,2
2006 / 2018 ²	2002		2011	2002
12.641 ¹	16.894		12.987	13.775
12.641 ¹ / 0	16.894 / 0		12.987 / 0	13.775 / 0
Casino	Roissy CYBM SAS		CA Halton, Knowsley	Deloitte MCS Ltd.
24,2	0,0		0,0	0,0
5,6	0,0		0,0	0,0
1,4	15,6		23,9	2,6
3.213	k.A.		k.A.	k.A.
2.705 ^{14; 16}	k.A.		k.A.	k.A.
4.975 / 4.963	3.166 / 3.166		3.540 / 3.540	5.668 / 5.668
56 / 40	36 / 36		65 / 65	56 / 56
74.700 / 75.400	46.500 / 45.260		52.700 / 52.720	103.600 / 101.800
75.050	45.880		52.710	102.700
direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %		direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %
75.050	45.880	dir.: 1.453.190 / ind.: 59.440	52.710	102.700
88.223			45.000	
1.537 / 1,7			1.856 / 4,1	
0			91	
1.537			1.765	
77		direkt: 201 / indirekt: 0	0	
536		direkt: 1.428 / indirekt: 0	0	
3,6			0,0	
89.759			46.856	
			73,25	62,32

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

Großbritannien (£)



Nr.		41	42
Objektname		Paternoster House	Paternoster Square
PLZ / Ort		London EC4M 7DX	London EC4M 7AG
Straße		4 Paternoster Square	5 Paternoster Square
Internetadresse		paternosterlondon.co.uk	paternosterlondon.co.uk
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 80; E: 20	B: 75; E: 25
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m²	1.790	721
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	09 / 2001 / 15,0	09 / 2001 / 15,0
Bau- / Umbaujahr		2003	2003
Nutzfläche gesamt	in m²	7.561	1.898
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m²	7.561 / 0	1.898 / 0
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		Electra Partners Limited	Gateley LLP
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,1	0,5
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,5	6,1
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	4.431	1.223
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	4.308	1.225
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	4.337 / 4.484	1.231 / 1.231
Restnutzungsdauer	in Jahren	57 / 57	57 / 57
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	77.400 / 79.100	22.800 / 22.400
Mittelwert	in Tausend	78.250	22.600
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart / Beteiligungsquote		direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	78.250	22.600
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

				
	43	44	45	46
	Great Portland Street	Victoria Square Centre	Westfield London	Blackfriars Road
	London W1W 5	Belfast BT1 4QG	London W12 7GF	London SE1 8NZ
	170, 180, 190, 196, 200 Great Portland Street	1, 18 – 20 Victoria Square	Ariel Way	46 – 49 Blackfriars Road
	180greatportlandstreet.co.uk	victoriasquare.com	uk.westfield.com/london	
	B: 85; E: 15	E: 100	zum Teil i.B. ; E: 100	H: 100
			Erbbaurecht	
	2.429	64.030	160.695	1.735
	09/2008/8,0	06/2004/12,3	08/2004; 04/2016/12,1	12/2010/5,8
	2007	2008	2008/2018 ²	2012
	9.940	66.456 ¹	251.519 ³	15.496
	9.940/0	66.456 ¹ /0	251.519 ³ /0	15.496/0
	MJ Mapp LLP	House of Fraser	Debenhams	Accor UK Business
	0,0	4,0	3,8	0
	16,2	3,0	0,8	0
	2,7	8,7	4,9	15,5
	5.252	16.820	77.423	k.A.
	3.815 ¹⁴ ; 16	16.670	78.462	k.A.
	5.535/5.802	17.796/17.796	181.084 ⁵ /174.088 ⁵	4.651/4.651
	61/61	52/52	52/52	56/56
	109.700/111.500	288.300/288.200	2.820.300 ⁵ /2.797.000 ⁵	78.740/78.700
	110.600	288.250	2.808.650 ⁵	78.720
	direkt/100,00%	indirekt/100,00%	direkt/50,00%	direkt/100,00%
	110.600	288.250	1.201.323	78.720
	79.500		92.323*	65.328
	4.949/6,2		10.250/3,8	3.363/5,1
	3.181		3.500	874
	1.768		6.750	2.489
	247		0**	168
	948		10.250	1.990
	2,0		-	5,9
	84.449		102.573*	68.691
	50,25			

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

Großbritannien (£)		Summe (£)
		
Nr.	47	
Objektname	DC 380	
PLZ / Ort	Harlow CM 20 2DF	
Straße	20 - 22 Edinburgh Way	
Internetadresse		
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien		
Immobilieninformationen		
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	L: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	59.689
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	09 / 2008 / 8,0
Bau- / Umbaujahr		2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	35.303
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	35.303 / 0
Vermietungsinformationen		
Hauptmieter		-
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	100,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	0,0
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	0,0
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	0,0
Gutachterinformationen		
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	2.618 / 2.695
Restnutzungsdauer	in Jahren	42 / 42
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	32.300 / 33.300
Mittelwert	in Tausend	32.800
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote		
Investmentinformationen		
Investitionsart / Beteiligungsquote		direkt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	32.800
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	31.022
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	2.360 / 7,6
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	1.231
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.130
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	118
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	452
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	1,9
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	33.383
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

dir.: 1.679.703 / ind.: 288.250

direkt: 533 / indirekt: 0

direkt: 13.640 / indirekt: 0

Summe (€)	Niederlande (€)			
				
	48	49	50	51
	Ten-Thirty	Handelsplein	Alpha Tower	Arena Toren B
	1185 MC Amstelveen	1181 ZA Amstelveen	1101 BH Amsterdam-Zuidost	1101 HG Amsterdam-Zuidost
	Burgemeester Rijnderslaan 10 – 30	Handelsweg 57	De Entree 11 – 97	De Entree 199 – 273
	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
			Erbbaurecht	Erbbaurecht
	49.136	8.631	967	1.179
	04 / 1997 / 19,4	12 / 2001 / 14,8	02 / 2001 / 15,6	04 / 2002 / 14,4
	1990	2004	2000	2002
	48.999	14.107	19.979	19.679
	48.999 / 0	14.107 / 0	19.979 / 0	19.679 / 0
	Atos Nederland B.V.	BAT Nederland BV	Amvest Management	ING
	70,6	11,5	0,1	0,0
	2,4	12,5	8,1	0,0
	1,6	3,3	3,3	5,3
	k.A.	2.731	1.723	k.A.
	k.A.	1.607 ^{14; 16}	0 ²²	k.A.
	7.826 / 8.138	3.216 / 3.229	3.568 / 3.629	3.475 / 3.475
	44 / 44	58 / 58	54 / 54	56 / 56
	76.090 / 76.650	42.180 / 41.450	50.150 / 48.550	46.290 / 45.780
	76.370	41.815	49.350	46.035
	direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %
dir.: 1.948.272 / ind.: 334.339	76.370	41.815	49.350	46.035
direkt: 619 / indirekt: 0				
direkt: 15.821 / indirekt: 0				

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

Niederlande (€)



Nr.		52	53
Objektname		Millennium Tower	Twin Towers
PLZ / Ort		1043 NX Amsterdam	1077 ZZ Amsterdam
Straße		Radarweg 29	Strawinskylaan 2001 – 2041 / 2501 – 2631
Internetadresse			
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	i.B. / B; H⁶
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	7.964	8.033
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	07 / 2004 / 12,2	11 / 2015 / 0,9
Bau- / Umbaujahr		2004	1992 / 2019 ²
Nutzfläche gesamt	in m ²	42.023	35.600 ³
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	42.023 / 0	35.600 ³ / 0
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		Elsevier B.V.	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	31,5	-
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	0,0	-
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,7	-
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.	-
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.	-
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	7.184 / 7.239	12.529 ⁵ / 12.904 ⁵
Restnutzungsdauer	in Jahren	58 / 58	60 / 60
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	94.040 / 96.330	197.700 ⁵ / 208.370 ⁵
Mittelwert	in Tausend	95.185	203.035 ⁵
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart / Beteiligungsquote		direkt / 100,00%	indirekt / 100,00% ⁷
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	95.185	102.087
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		100.100
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		61 / 0,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		6
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		55
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		3 ⁸
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		56 ⁸
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		9,1
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		100.161
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	21,01	19,69

					
	54	55	56	57	58
	New Babylon, Geb. H	Orion	Irdeto	Blaak 31	Europaplein
	2594 AC Den Haag	2132 WT Hoofddorp	2132 LS Hoofddorp	3011 Rotterdam	3526 KS Utrecht
	Bezuidenhoutseweg 57	Siriusdreef 30 – 72	Taurusavenue 105	Blaak 31	Europalaan 40 / Endrachtlaan 1 + 3
	newbabylon.nl				
	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
	Erbbaurecht				Erbbaurecht
	11.434	12.581	5.195	3.030	8.084
	09/2010/6,0	07/1998; 12/2001/18,4	12/2009/6,8	07/2010/6,2	02/1999/17,6
	2010	1999	2010	2010	2001
	12.023	11.147	9.229	23.182	16.482
	12.023/0	11.147/0	9.229/0	23.182/0	16.482/0
	Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn	PostNL Pakketten	Irdeto Access B.V.	Loyens & Loeff N.V.	Berenschot Groep
	0,0	4,7	0,0	7,9	14,2
	0,0	0,0	0,0	0,0	29,0
	8,3	2,4	3,2	3,4	2,4
	k.A.	1.760	k.A.	k.A.	k.A.
	k.A.	2.018	k.A.	k.A.	k.A.
	2.341/2.341	1.981/2.032	1.901/1.901	4.718/4.742	2.948/2.948
	64/64	53/53	64/64	64/64	55/55
	40.700/40.160	25.190/26.040	28.200/28.180	72.400/72.490	39.600/39.530
	40.430	25.615	28.190	72.445	39.565
	direkt/100,00%	direkt/100,00%	direkt/100,00%	direkt/100,00%	direkt/100,00%
	40.430	25.615	28.190	72.445	39.565
	38.389		32.827	72.293	
	965/2,5		941/2,9	2.382/3,3	
	0		0	0	
	965		941	2.382	
	48		47	118	
	377		297	884	
	3,9		3,2	3,7	
	39.354		33.768	74.675	
	69,85				

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

Niederlande (€)



Nr.		59	60
Objektname		Courtyard Building	Rijnzathe 16
PLZ / Ort		3528 BD Utrecht	3454 PV Utrecht
Straße		Orteliuslaan 1000	Rijnzathe 16
Internetadresse			
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	
Grundstücksgröße	in m ²	12.151	4.878
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	12 / 2001 / 14,8	02 / 2004 / 12,6
Bau- / Umbaujahr		2004	2004
Nutzfläche gesamt	in m ²	35.816	6.657
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	35.816 / 0	6.657 / 0
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		Rijksgebouwendienst	EsperantoXL bv
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	31,9	70,1
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,1	0,7
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.	k.A.
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	6.565 / 6.584	864 / 854
Restnutzungsdauer	in Jahren	58 / 58	48 / 58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	84.800 / 83.730	8.500 / 8.730
Mittelwert	in Tausend	84.265	8.615
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart / Beteiligungsquote		direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	84.265	8.615
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

		Summe	Belgien (€)	Luxemburg (€)	
					
	61		62	63	64
	Twin Towers		City Atrium	Président A	Président B
	1077 ZZ Amsterdam		1210 Brüssel	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg
	Strawinskylaan 2001 - 2041 / 2501 - 2631		Rue du Progrès 50 - 56	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette
	S: 100 ⁶		B: 100	B: 100	B: 100
	Erbbaurecht				
	8.033		6.960	4.566	4.211
	08 / 1996 / 20,1		12 / 2002 / 13,8	05 / 2007 / 9,4	05 / 2007 / 9,4
	1992		2003	2009	2009
	0		47.784	11.291	9.814
	0 / 0		47.784 / 0	11.291 / 0	9.814 / 0
	-		Regie de Batiments	UBI Banca	Banque Européenne
	-		0,0	3,4	0,0
	-		0,0	1,9	0,0
	-		15,3	3,2	6,4
	-		k.A.	4.541	k.A.
	-		k.A.	4.593	k.A.
	0 / 0		9.954 / 9.541	4.323 / 4.476	3.777 / 3.883
	- / -		57 / 57	63 / 63	63 / 63
	17.640 / 17.265		185.600 / 186.200	75.070 / 75.800	67.460 / 66.800
	17.453		185.900	75.435	67.130
	direkt / 100,00%		indirekt / 100,00%	indirekt / 100,00%	indirekt / 100,00%
	17.453	dir.: 625.333 / indir.: 102.087	185.900	75.435	67.130
		direkt: 213 / indirekt: 3			
		direkt: 1.558 / indirekt: 56			

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

Luxemburg (€)		Summe	
			
Nr.		65	
Objektname		Président C	
PLZ / Ort		2540 Luxemburg	
Straße		37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	
Internetadresse			
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	4.744	
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	05 / 2007 / 9,4	
Bau- / Umbaujahr		2009	
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.162	
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	12.162 / 0	
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		Banque Européenne	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	3,5	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	1,2	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	4,7	
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	2.610	
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	4.860 ¹⁹	
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	4.620 / 4.783	
Restnutzungsdauer	in Jahren	63 / 63	
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	82.388 / 83.300	
Mittelwert	in Tausend	82.844	
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart / Beteiligungsquote		indirekt / 100,00%	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	82.844	direkt: 0 / indirekt: 411.309
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		direkt: 0 / indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		direkt: 0 / indirekt: 0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Italien (€)

[illegible]

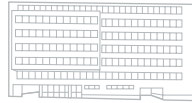
Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

Italien (€)



Nr.		71	72
Objektname		Edison Park Centre, Geb. 3	Orio Center
PLZ / Ort		20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)
Straße		Viale Tommaso Edison 110C	Via Portico 71
Internetadresse		edisonparkcenter.it	oriocenter.it
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	zum Teil i.B. / E: 100
Art des Grundstücks			Teileigentum
Grundstücksgröße	in m²	3.897	60.275
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	06 / 2011 / 5,3	06 / 2000; 06 / 2015 / 16,3
Bau- / Umbaujahr		2009	1998 / 2004 / 2017 ²
Nutzfläche gesamt	in m²	12.889	68.215 ³
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m²	12.889 / 0	68.215 ³ / 0
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		M.E. 2015 S.r.l.	Hennes & Mauritz Srl
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	32,2	1,7
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	0,0	3,1
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,1	4,3
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	1.053	23.796
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	493 ¹⁹	30.568 ^{18; 19}
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	2.497 / 2.427	29.520 ⁵ / 29.499 ⁵
Restnutzungsdauer	in Jahren	63 / 63	48 / 44
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	26.960 / 27.300	426.570 ⁵ / 428.200 ⁵
Mittelwert	in Tausend	27.130	427.385 ⁵
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart / Beteiligungsquote		direkt / 100,00%	direkt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	27.130	380.510
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	38.600	43.494*
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	2.199 / 5,7	739 / 0,9
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	1.489	19
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	710	720
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	110	0**
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	1.023	739
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,7	-
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	40.799	44.233*
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		13,40

		Summe	Österreich (€)	
				
73	74		75	76
Le Barche	NH Hotel Orio al Serio		Optimum	Town Town BT 7
30172 Venezia-Mestre	24050 Orio al Serio (Bergamo)		1020 Wien	1030 Wien
Piazza XXVII Ottobre	Via Portico 75		Dresdner Straße 81 – 85 / Traisengasse 1	Erdbergstraße 133 / Thomas-Klestil-Platz 3
centrolebarche.it				towntown.at
E: 100	H: 100		B: 100	B: 100
Erbbaurecht				
2.454	7.274		3.337	1.184
01/2002/14,7	03/2008/8,5		10/2000/15,9	01/2009/7,7
1964/1996/2009	2008		2000	2009
12.754	5.237		17.023	4.624
12.754/0	5.237/0		17.023/0	4.624/0
Coin Spa	NH Italia Spa		Stadt Wien	Soravia Properties
0,0	0,0		4,5	0,0
0,0	0,0		23,6	0,0
8,2	9,0		5,8	2,2
k.A.	k.A.		3.094	k.A.
k.A.	k.A.		1.853 ^{16; 17}	k.A.
3.061/3.061	988/988		2.400/2.400	666/666
41/51	52/52		54/54	63/63
48.450/48.000	12.400/12.500		36.600/36.520	11.800/11.760
48.225	12.450		36.560	11.780
direkt/100,00%	direkt/100,00%		direkt/100,00%	indirekt/99,90%
48.225	12.450	direkt: 695.470/ind.: 92.625	36.560	11.768
				12.618
				316/2,5
				0
				316
		direkt: 110/indirekt: 0		0
		direkt: 1.762/indirekt: 0		0
				0,0
				12.934

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

Österreich (€)



Nr.		77	78
Objektname		Town Town BT 6	Galaxy 21
PLZ / Ort		1030 Wien	1020 Wien
Straße		Erdbergstraße 135 / Thomas-Klestil-Platz 2	Praterstraße 31
Internetadresse		towntown.at	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	1.007	1.771
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	01 / 2009 / 7,7	11 / 1996 / 19,9
Bau- / Umbaujahr		2009	2002
Nutzfläche gesamt	in m ²	4.840	17.808
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	4.840 / 0	17.808 / 0
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		Generali	Samsung
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	1,7
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	0,0	4,8
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	1,9	4,6
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.	4.482
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.	3.596 ^{14; 16}
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	747 / 747	4.191 / 4.447
Restnutzungsdauer	in Jahren	63 / 63	56 / 56
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	13.200 / 13.190	73.700 / 74.680
Mittelwert	in Tausend	13.195	74.190
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart / Beteiligungsquote		indirekt / 99,90%	direkt / 100,00%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	13.182	74.190
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	13.846	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	335 / 2,4	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	335	
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	0	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	14.181	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

		Summe	Portugal (€)	
				
79	80		81	82
DC Tower 2	DC Tower 3		Montijo Retail Park	Forum Algarve
1020 Wien	1020 Wien		2870 – 100 Afonsoeiro – Montijo	8000 – 126 Faro
Donau-City-Straße 5	Donau-City-Straße 3		Estrada do Pau Queimado	Estrada Nacional 125 km 103
				forumalgarve.net
S: 100	S: 100		E: 100	E: 100
				Teileigentum
7.309	17.494		34.880	35.415
04/2016/0,5	04/2016/0,5		05/2009/7,4	05/2000/16,4
-	-		2009	2001
0	0		19.928	25.849
0/0	0/0		19.928/0	25.849/0
i.B.	i.B.		-	C&A Modas
-	-		100,0	2,5
-	-		-	4,3
-	-		-	2,9
-	-		-	8.536
-	-		-	8.627
0/0	0/0		897/810	8.156/8.204
-/-	-/-		43/43	45/45
14.900/15.390	2.750/2.270		7.200/6.830	115.900/114.150
15.145	2.510		7.015	115.025
direkt/100,00%	direkt/100,00%		indirekt/100,00%	indirekt/100,00%
15.145	2.510	direkt: 128.405/ind.: 24.950	7.015	115.025
14.950	2.025		24.256	
1.232/8,2	129/6,4		905/3,7	
665	90		0	
567	39		905	
62	64	direkt: 126/indirekt: 0	45	
1.170	64	direkt: 1.234/indirekt: 0	230	
9,6	9,6		2,6	
16.182	2.154		25.161	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

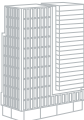
Portugal (€)		Summe	
			
Nr.	83		
Objektname	Armazéns do Chiado		
PLZ / Ort	1200 – 094 Lissabon		
Straße	Rua do Carmo 2 / Rua Nova do Almada 114 / Rua do Crucifixo		
Internetadresse	armazensdochiado.com		
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 80; H: 10	
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	3.145	
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	12 / 1997 / 18,8	
Bau- / Umbaujahr		1999	
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.758	
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	12.758 / 0	
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		FNAC Portugal	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	4,9	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	2,9	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,1	
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	k.A.	
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	k.A.	
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	4.923 / 4.849	
Restnutzungsdauer	in Jahren	53 / 53	
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	76.900 / 76.000	
Mittelwert	in Tausend	76.450	
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart / Beteiligungsquote		direkt / 100,00%	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	76.450	direkt: 76.450 / ind.: 122.040
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		direkt: 0 / indirekt: 45
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		direkt: 0 / indirekt: 230
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

	Schweden (SEK)	Schweden (€)	Finnland (€)	Tschechien (€)
				
	84		85	86
	Malmö Plaza		Life Science Center Keilaniemi	Charles Square Center
	21212 Malmö		2150 Espoo (Helsinki)	12000 Prag
	Pilgatan 1, 9 – 15 / Fredsgatan 8 – 14, 19 – 23		Keilaranta 10 – 16	Karlovo náměstí 10
	entremalmo.se			
	i.B. / E		B: 100	B: 60; E: 26
	23.711		19.992	4.491
	10 / 2006 / 9,9		06 / 2009 / 7,3	08 / 2007 / 9,1
	2009 / 2018 ²		2008	2002
	40.205 ⁵		31.957	19.803 ¹
	37.579 ³ / 2.626		31.957 / 0	19.803 ¹ / 0
	i.B.		CSC Tieteen	Commerzbank AG
	-		6,6	6,8
	-		5,8	1,2
	-		2,8	2,5
	-		5.052	3.270
	-		0 ²²	3.905 ^{15; 19}
	96.062 ⁵ / 97.064 ⁵		6.918 / 6.792	4.115 / 4.048
	53 / 53		59 / 59	56 / 56
	932.500 ⁵ / 1.008.000 ⁵		106.500 / 104.400	66.100 / 65.700
	970.250 ⁵		105.450	65.900
	direkt / 100,00 %		indirekt / 100,00 %	indirekt / 100,00 %
	970.250	direkt: 100.892 / indirekt: 0	105.450	65.900
	1.670.529		118.912	
	50.461 / 3,0		4.230 / 3,6	
	4.800		1.890	
	45.661		2.340	
	2.523	direkt: 262 / indirekt: 0	203 ⁹	
	14.297	direkt: 1.487 / indirekt: 0	1.165 ⁹	
	2,9		2,8	
	1.720.990		123.142	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

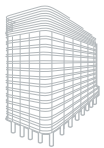
Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

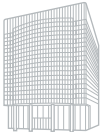
	Tschechien (€)	Summe Tschechien (€)
		
Nr.	87	
Objektname	Metropole Zlín	
PLZ / Ort	15521 Prag	
Straße	Řevnická 1	
Internetadresse	metropole.cz	
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien		
Immobilieninformationen		
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	132.072 ¹
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	05 / 2004 / 12,4
Bau- / Umbaujahr		2004
Nutzfläche gesamt	in m ²	56.132 ¹
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	56.132 ¹ / 0
Vermietungsinformationen		
Hauptmieter	Ahold Czech Republic	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,9
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	2,7
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,5
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	11.475
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	12.346
Gutachterinformationen		
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	11.169 / 11.540
Restnutzungsdauer	in Jahren	48 / 48
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	198.400 / 197.000
Mittelwert	in Tausend	197.700
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote		
Investmentinformationen		
Investitionsart / Beteiligungsquote	indirekt / 100,00%	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	197.700
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	15 ⁴
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	49 / 326,7
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	49
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	2 ¹⁰
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	24 ¹⁰
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	4,2
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	64 ⁴
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	32,37

Polen (€)			Summe	Türkei (€)
				
88	89	90		91
Tulipan House	Harmony Office Center	J 44		Forum Bornova
02 – 672 Warschau	02 – 593 Warschau	00 – 026 Warschau		35100 Bornova (Izmir)
Ulica Domaniewska 50	Zaryna Street 2A	Aleje Jerozolimskie 44		Kazim Dirik Mahallesi 372 Sokak
				forumbornova.com
B: 100	B: 100	S: 100		E: 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht		Teilerbbaurecht
11.236	8.312	3.199		308.774
06 / 2008 / 8,3	05 / 2010 / 6,4	12 / 2014 / 1,8		07 / 2005; 10 / 2006 / 11,4
2008	2008	1990 / 2018 ²		2006
18.490	19.267	28.053 ³		71.486 ²³
18.490 / 0	19.267 / 0	28.053 ³ / 0		71.486 ²³ / 0
Huawei Polska Sp.	Bank Millenium S.A.	i. B.		Mapa Mobilya
13,8	0,0	–		0,9
2,0	0,0	–		8,0
2,1	3,2	–		2,5
3.883	k.A.	–		17.636
3.332 ^{15; 19}	k.A.	–		18.626
3.286 / 3.190	3.737 / 3.517	7.257 ⁵ / 6.934 ⁵		17.796 / 17.736
62 / 62	62 / 62	70 / 70		32 / 32
50.100 / 48.900	57.200 / 56.600	120.900 ⁵ / 116.400 ⁵		187.910 / 183.400
49.500	56.900	118.650 ⁵		185.655
direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %	direkt / 100,00 %		direkt / 100,00 %
49.500	56.900	35.035	direkt: 141.435 / indirekt: 0	185.655
	54.000	18.857		
	1.540 / 2,9	2.506 / 13,3		
	55	0		
	1.485	2.506		
	0	125	direkt: 125 / indirekt: 0	
	0	2.049	direkt: 2.049 / indirekt: 0	
	0,0	8,2		
	55.540	21.363		
	56,92			35,01

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

	Spanien (€)	Singapur (SGD)	
			
Nr.	92	93	
Objektname	Espai Gironès	Robinson Road	
PLZ / Ort	17190 Salt (Girona)	68895 Singapur	
Straße	Cami del Carlins 10	71 Robinson Road	
Internetadresse	espaigirones.com		
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	E: 100	B: 100
Art des Grundstücks			Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m²	57.278	2.279
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	05 / 2005 / 11,4	09 / 2008 / 8,0
Bau- / Umbaujahr		2005	2009
Nutzfläche gesamt	in m²	47.442 ¹	22.322
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m²	47.442 ¹ / 0	22.322 / 0
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter	Hennes & Mauritz S.L	Visa Worldwide	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	7,3	1,2
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	2,8	21,7
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	3,4	2,7
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	9.692	28.975
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	9.894	28.522
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	10.287 / 10.105	29.078 / 29.430
Restnutzungsdauer	in Jahren	49 / 49	63 / 63
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	146.800 / 147.800	639.300 / 637.900
Mittelwert	in Tausend	147.300	638.600
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart / Beteiligungsquote	direkt / 100,00%	indirekt / 100,00%	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	147.300	638.600
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		743.750
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP		45.745 / 6,2
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		45.745
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend		2.278 ¹¹
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		9.000 ¹¹
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		2,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		789.495
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Singapur (€)	Japan (JPY)	Japan (€)	Australien (AUD)	Australien (€)
				
	94		95	
	Commercial Mall Hakata		110 Goulburn Street	
	Fukuoka		NSW 2000 Sydney	
	Tokoji-cho 2-26		110 Goulburn Street / 26, 28-30 Nithsdale Street	
	E: 100		B: 100	
	10.688		2.160	
	11/2007/8,9		03/2016/0,5	
	2005		1992	
	9.753		14.477	
	9.753/0		14.477/0	
	Culture		Commonwealth of Australia	
	17,3		0,0	
	6,4		0,1	
	1,9		4,6	
	377.021		k.A.	
	386.168		k.A.	
	438.322 / 443.668		10.285 / 10.328	
	49 / 49		50 / 50	
	6.176.000 / 5.850.000		151.900 / 151.700	
	6.013.000		151.800	
	indirekt / 100,00%		indirekt / 99,99%	
direkt: 0 / indirekt: 417.399	6.013.000	direkt: 0 / indirekt: 52.782	151.785	direkt: 0 / indirekt: 103.721
			148.500	
			12.154 / 8,2	
			8.391	
			3.763	
direkt: 0 / indirekt: 1.489		direkt: 0 / indirekt: 0	608 ¹²	direkt: 0 / indirekt: 415
direkt: 0 / indirekt: 5.883		direkt: 0 / indirekt: 0	11.526 ¹²	direkt: 0 / indirekt: 7.876
			9,5	
			160.654	
			58,70	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 57.

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2016

USA (USD)



Nr.		96	97
Objektname		800 Lincoln Road	Atlas Plaza
PLZ / Ort		Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137
Straße		800 & 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street
Internetadresse			
Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien			
Immobilieninformationen			
Art der Nutzung / Hauptnutzungsart	in % der Mietfläche	i.B. / E	E: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	1.394	1.828
Erwerbsdatum / Haltedauer	im Bestand seit / in Jahren	10 / 2014 / 1,9	07 / 2015 / 1,2
Bau- / Umbaujahr		1935 / 2017 ²	1969 / 2015
Nutzfläche gesamt	in m ²	3.428 ³	2.044 ¹
Nutzfläche Gewerbe / Wohnen	in m ²	3.428 ³ / 0	2.044 ¹ / 0
Vermietungsinformationen			
Hauptmieter		i.B.	Michael's Genuine Fine Draft
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	-	54,2
Auslaufende Mietverträge im GJ 2016 / 2017	in %	-	5,2
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahren	-	3,0
Mieteinnahmen im GJ 2016 / 2017	in Tausend	-	890
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2017 / 2018	in Tausend	-	1.916 ¹⁵
Gutachterinformationen			
Bewertungsmiete / Rohertrag	in Tausend	7.077 ⁵ / 6.403 ⁵	4.742 / 4.421
Restnutzungsdauer	in Jahren	50 / 50	39 / 39
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	123.300 ⁵ / 116.500 ⁵	71.000 / 71.200
Mittelwert	in Tausend	119.900 ⁵	71.100
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Investmentinformationen			
Investitionsart / Beteiligungsquote		indirekt / 100,00%	indirekt / 100,00% ⁷
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	88.200	71.100
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	88.200	65.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend / in % des KP	2005 / 2,3	2.881 / 4,4
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	0	216
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	2.005	2.665
abgeschriebene ANK im GJ 2016 / 2017	in Tausend	200	49 ¹³
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	1.203	2.563 ¹³
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	3,0	9,5
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	90.205	67.881
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	75,06	82,29

		Summe (USD)	Summe (€)	
				B Bürogebäude E Einzelhandelsgebäude H Hotelgebäude L Logistikgebäude U Unbebautes Grundstück W Wohngebäude S Sonstige Nutzung
	98			1 Neuvermessung
	11 Howard			2 Geplante Fertigstellung
	New York, NY 10013			3 Fläche laut Planung
	11 Howard Street			4 Zukauf
				5 Projektschätzung
				6 Umstrukturierung der Immobilie, Übergang in eine Projektgesellschaft
				7 Wirtschaftliche Beteiligung 100 %
				8 Auf Ebene der Immobilien-gesellschaft
	H: 100			9 134 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 739 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft
	820			10 2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 24 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft
	07 / 2015 / 1,2			11 1.600 TSGD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 6.402 TSGD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft
	1969 / 2015			12 487 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 9.245 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft
	8.969			13 17 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.985 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft
	8.969 / 0			14 Leerstandserhöhung
				15 Leerstandsabbau
	Soho Hotel Owner LLC			16 Gewährung der mietfreien Zeit
	0,0			17 Mietreduzierung
	0,0			18 Mieterhöhung
	4,5			19 Reduzierung der mietfreien Zeit
	k.A.			20 Übergang in Projektstatus
	k.A.			21 Verkauf, Kaufvertrag unterzeichnet
				22 Geplanter Verkauf
	9.621 / 8.500			23 inkl. Anlieferungsflächen
	50 / 50			24 63 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.458 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft
	170.600 / 169.800			* Aktueller Kaufpreis-Zahlungsstand bzw. Anschaffungsnebenkostenstand der Objekterweiterung
	170.200			** Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten beginnt mit Fertigstellung der Objekterweiterung
	indirekt / 100,00 %			Währungsumrechnungskurse zum 30.09.2016
	170.200	direkt: 0 / indirekt: 329.500	direkt: 0 / indirekt: 293.672	Kurs: 1 € = 0,86215 GBP
	170.000			Kurs: 1 € = 9,61675 SEK
	4.167 / 2,5			Kurs: 1 € = 113,92230 JPY
	0			Kurs: 1 € = 1,52995 SGD
	4.167			Kurs: 1 € = 1,12200 USD
	196 ²⁴	direkt: 0 / indirekt: 445	direkt: 0 / indirekt: 397	Kurs: 1 € = 1,46340 AUD
	3.972 ²⁴	direkt: 0 / indirekt: 7.738	direkt: 0 / indirekt: 6.897	
	9,5			
	174.167			
	69,92			

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)

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

Restlaufzeit der Mietverträge

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

Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

Prognose Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2017/2018

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

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

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

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

Gutachterinformationen

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

Bewertungsmiete / Rohertrag

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

Restnutzungsdauer

Vom Bewerter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

Verkehrswert

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

Mittelwert

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

Kaufpreis

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

Anschaffungsnebenkosten

Absoluter Betrag der Anschaffungsnebenkosten im Sinne des § 248 Absatz 2 Kapitalanlagegesetzbuch für Immobilienerwerbe ab 16. August 2008.

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel für die Immobilienanlagen. Diese berechnet sich aus dem Verhältnis (in Prozent) zwischen den aufgenommenen Fremdfinanzierungsmitteln zum Mittelwert der Immobilienanlagen. Dabei wird aufgeschlüsselt nach Immobilien-Direktanlagen und Immobilien-Indirektanlagen sowie den Währungen der jeweils aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel. Berechnung: $(\text{Fremdfinanzierungsmittel} / \text{Mittelwert der Immobilienanlagen}) \times 100$.

k. A.

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

Stellplätze

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

Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2016

Deutschland (€)



Nr.	18	19	20	-
Objektname	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	-
PLZ / Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	-
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg	Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn	Theresiencenter Dienstleistungs- gesellschaft mbH ¹ Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	16.500.000	169.100.000	4.000.200	25.000
Beteiligungsquote in %	99,99	75,00	99,90	100,00
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	11 / 2002	08 / 2007	06 / 2009	09 / 2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung / Immobilie in Tausend	60 / -	688 / -	459 / -	- / -

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

Niederlande (€)

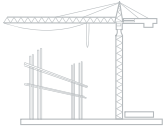
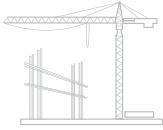
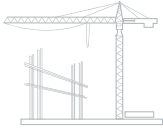
Belgien (€)

Luxemburg (€)



Nr.	53	-	62	63
Objektname	Twin Towers	-	City Atrium	Président A
PLZ / Ort	1077 ZZ Amsterdam	-	1210 Brüssel	2540 Luxemburg
Straße	Strawinskylaan 2001-2041 / 2501-2631	-	Rue du Progrès 50 - 56	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Twin Towers LP C.V. Strawinskylaan 2511 1077 ZZ Amsterdam	CRI Twin Towers BV ³ Strawinskylaan 2511 1077 ZZ Amsterdam	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, box 204 1000 Brüssel	Président A S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg
Gesellschaftskapital	39.966.650	160.601	4.957.871	31.000
Beteiligungsquote in %	99,90	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	54.336.650	-	50.000.000	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	09 / 2015	09 / 2015	12 / 2002	05 / 2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung / Immobilie in Tausend	- / 56	- / -	- / -	- / -

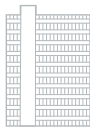
³ Zu 0,1 % an der CRI Twin Towers LP C.V. beteiligt

			Frankreich (€)	Großbritannien (GBP)	
					
25	25	25	29	44	
Hybridturm	Hybridturm	Hybridturm	Cap Sud	Victoria Square Centre	
60325 Frankfurt	60325 Frankfurt	60325 Frankfurt	92120 Montrouge	Belfast BT1 4QG	
Senckenberganlage 13 - 17	Senckenberganlage 13 - 17	Senckenberganlage 13 - 17	162 Av. de la République / 104 Av. Marx Dormoy	1, 18 - 20 Victoria Square	
T-Rex Grundstücks- entwicklungs GmbH & Co. KG ² Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Smart Living GmbH & Co. KG ² Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Hotel GmbH & Co. KG ² Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Commerz Real Cap Sud S.A.S. 21 rue Balzac 75008 Paris	CGI Victoria Square Partnership 36-40 Victoria Square Belfast	
100.000	100	100	2.040.000	110.753.146	
98,00	98,00	98,00	100,00	100,00	
-	-	-	27.000.000	136.000.000	
06 / 2015	06 / 2016	06 / 2016	06 / 2008	06 / 2004	
286 / -	- / -	- / -	- / -	- / -	

² Das zu bebauende und noch zu teilende Grundstück wurde im August 2016 erworben; für weiterführende Informationen S. 18 f.

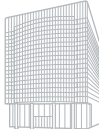
² Das zu bebauende und noch zu teilende Grundstück wurde im August 2016 erworben; für weiterführende Informationen S. 18 f.

² Das zu bebauende und noch zu teilende Grundstück wurde im August 16 erworben; für weiterführende Informationen S. 18 f.

Luxemburg (€)		Italien (€)		Österreich (€)	
					
64	65	66	67	76	
Président B	Président C	Fastweb	Torre Alfa	Town Town BT 7	
2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)	1030 Wien	
37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy / Rue Albert Borschette	Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6	Erdbergstraße 133 / Thomas-Klestil-Platz 3	
Président B S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président C S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Lacerta Immobiliare S.r.l. Corso Europa 2 20122 Mailand	Alfa S.r.l. Corso Europa 2 20122 Mailand	CR Erdberg Drei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A/25 1060 Wien	
2.630.970	31.000	10.000	10.000	70.000	
100,00	100,00	100,00	100,00	99,90	
-	-	20.300.000	24.000.000	-	
05 / 2007	05 / 2007	07 / 2007	11 / 2007	01 / 2009	
- / -	- / -	- / -	- / -	- / -	

Beteiligungsverzeichnis zum 30. September 2016

	Österreich (€)	Portugal (€)	Finnland (€)	
				
Nr.	77	81	82	85
Objektname	Town Town BT 6	Montijo Retail Park	Forum Algarve	Life Science Center Keilaniemi
PLZ / Ort	1030 Wien	2870-100 Afonsoeiro – Montijo	8000 – 126 Faro	2150 Espoo (Helsinki)
Straße	Erdbergstraße 135 / Thomas-Kleist-Platz 2	Estrada do Pau Queimado	Estrada Nacional 125 km 103	Keilaranta 10–16
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Erdberg Zwei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A/25 1060 Wien	CR - Montijo Retail Park S.A. Avenida da Liberdade 224 1250-148 Lissabon	Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida da Liberdade 224 1250-148 Lissabon	Life Science Center Keilaniemi Oy c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki
Gesellschaftskapital	70.000	100.000	45.000.000	2.500
Beteiligungsquote in %	99,90	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	-	3.500.000	-	51.000.000
Erwerbsdatum / Gründungsdatum	01 / 2009	05 / 2009	05 / 2000	06 / 2009
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung / Immobilie in Tausend	- / -	230 / -	- / -	426 / 739

	Japan (JPY)	Japan (€)	Australien (AUD)	
				
Nr.		-	95	-
Objektname		-	110 Goulburn Street	-
PLZ / Ort		-	NSW 2000 Sydney	-
Straße		-	110 Goulburn Street / 26, 28-30 Nithsdale Street	-
Firma und Sitz der Gesellschaft		CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney, NSW 2000	Commerz Real Australian Management Company Pty Limited ⁴ c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Level 16, 201 Elizabeth Street Sydney NSW 2000
Gesellschaftskapital		10.000	74.000.001	100.000
Beteiligungsquote in %		100,00	99,99	100,00
Gesellschafterdarlehen	2.498.804.000	-	-	-
Erwerbsdatum / Gründungsdatum		09 / 2008	09 / 2015	06 / 2014
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung / Immobilie in Tausend		- / -	2.281 / 9.245	- / -

⁴Übernimmt die Treuhand-
verwaltung des
Commerz Real Australian
Real Estate Trust

Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Tschechien (CZK)	Singapur (SGD)	Japan (€)
				
86		87	93	94
Charles Square Center		Metropole Zlín	Robinson Road	Commercial Mall Hakata
12000 Prag		15521 Prag	68895 Singapur	Fukuoka
Karlovo náměstí 10		Řevnická 1	71 Robinson Road	Tokoji-cho 2 - 26
Charles Square Center s.r.o. Karlovo náměstí 10 Prag 2, PSČ 120 00		CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1/ č.p. 121 Prag 5, PSČ 155 21	CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited 80 Robinson Road #02-00 068898 Singapur	Commercial Mall Hakata GmbH & Co. KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden
220.000		100.000	459.000.000	46.300.000
100,00		100,00	100,00	100,00
	31.000.000	-	313.250.000	
08 / 2007		05 / 2004	09 / 2008	11 / 2007
- / -		4 / 649	2.599 / 6.402	- / -

USA (USD)				
				
96	97	-	-	98
800 Lincoln Road	Atlas Plaza	-	-	11 Howard
Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	-	-	New York, NY 10013
800 & 810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	-	-	11 Howard Street
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 ⁵ c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas 27th Floor New York, NY 10020	CR US Invest LLC ⁶ 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
8.830.000	5.847.660	6.100.000	100.000	18.500.000
100,00	100,00	99,00	100,00	100,00
-	-	-	-	34.000.000
10 / 2014	12 / 2014	02 / 2015	02 / 2015	11 / 2015
1.203 / -	- / 1.985	579 / -	- / -	2.513 / 1.458

⁵ Zu 100% an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt

⁶ Zu 1% an der CR Palm Beach LLC beteiligt

64

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

- 65 Liquiditätsmanagement
 - 66 Währungsmanagement
 - 71 Finanzierungsmanagement
 - 73 Risikobericht
 - 77 Anlegerstruktur
 - 78 Vermögensübersicht
 - 82 Vermögensaufstellung
 - 98 Erläuterungen zur Vermögensübersicht/
Vermögensaufstellung
 - 100 Anhang
 - 100 Angaben zu den angewendeten
Bewertungsverfahren
-

Liquiditätsmanagement

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

Strategie

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

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

Zusammensetzung der Fondsliquidität

Art	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	11,31	0,10 %
Termingeld	2.121,00	18,29 %
lfd. Konten und Sparbuch	381,59	3,29 %
Ausschüttungskonten	1,10	0,01 %
Liquiditätsanlagen laut Vermögensaufstellung	2.515,00	21,69 %
Liquidität in Beteiligungs-Gesellschaften	222,58	1,92 %
Bruttoliquidität	2.737,58	23,61 %
Fondsvermögen	11.596,19	

Stand: 30. September 2016

Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote des *hausInvest* 23,6 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Die Liquiditätsanlagen umfassen ausschließlich Bankguthaben, welche in Tages- und Termingelder mit Laufzeiten von bis zu einem Jahr investiert sind.

Währungsmanagement

99,48%

gesicherte
Fremdwährungspositionen
per 30. September 2016

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

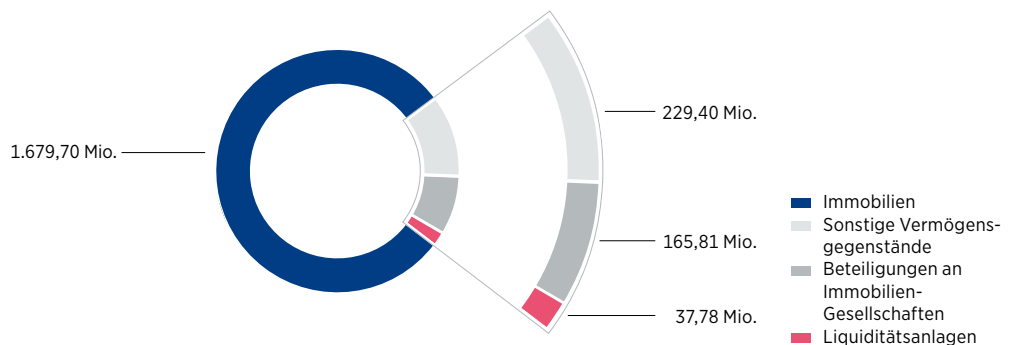
Strategie

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

Fremdwährungsposition zum Stichtag – Großbritannien

in GBP

Vermögen



Währungssicherung



Stand: 30. September 2016

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

Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 3.301,60 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,48 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 0,52 Prozent des Fondsvermögens.

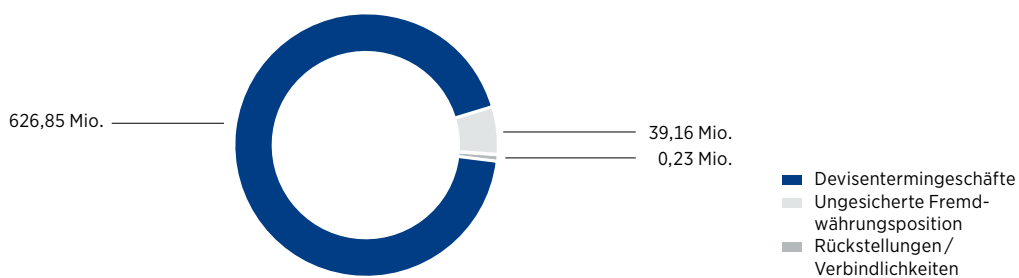
Fremdwährungsposition zum Stichtag – Singapur

in SGD

Vermögen



Währungssicherung



Stand: 30. September 2016

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

	Australien Mio. AUD	Großbritannien Mio. GBP	Japan Mio. JPY	Kanada Mio. CAD	Polen Mio. PLN
Immobilien	0,00	1.679,70	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	77,70	165,81	3.815,73	0,00	0,00
Liquiditätsanlagen	0,06	37,78	7.278,56	0,25	6,66
Sonstige Vermögensgegenstände	2,28	229,40	2.498,80	0,00	2,60
Gesamtvermögen	80,04	2.112,69	13.593,09	0,25	9,26
Verbindlichkeiten	- 0,04	- 249,70	- 0,04	0,00	- 0,80
Rückstellungen	0,00	- 44,35	0,00	0,00	- 4,40
Nettovermögen	80,00	1.818,64	13.593,05	0,25	4,06
Devisentermingeschäfte	75,50	1.802,50	13.460,00	0,00	0,00
Ungesicherte Position	4,50	16,14	133,05	0,25	4,06
	3,08 Mio. €	18,72 Mio. €	1,17 Mio. €	0,17 Mio. €	0,94 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,03	0,16	0,01	0,00	0,01
Fondsvermögen in Mio. €	11.596,19				

	Schweden Mio. SEK	Singapur Mio. SGD	Türkei Mio. TRY	USA Mio. USD
Immobilien	970,25	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	347,37	0,00	36,14
Liquiditätsanlagen	592,78	3,11	5,17	1,18
Sonstige Vermögensgegenstände	68,74	315,85	2,23	38,32
Gesamtvermögen	1.631,77	666,33	7,40	75,64
Verbindlichkeiten	- 11,85	0,00	- 0,01	- 0,08
Rückstellungen	- 98,68	- 0,23	- 3,09	- 0,20
Nettovermögen	1.521,24	666,10	4,30	75,36
Devisentermingeschäfte	1.505,00	626,85	0,00	68,50
Ungesicherte Position	16,24	39,16	4,30	6,86
	1,69 Mio. €	25,65 Mio. €	1,28 Mio. €	6,12 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,02	0,22	0,01	0,05
Fondsvermögen in Mio. €				

Zudem besteht eine ungesicherte Fremdwährungsposition in Tschechischen Kronen in Höhe von 43,50 Millionen Tschechischen Kronen bzw. 0,01 Prozent des Fondsvermögens.

Währungssicherungsgeschäfte

Bestehende Währungssicherungsgeschäfte zum 30. September 2016

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen €)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn / Verlust am Stichtag
AUD	75.500.000,00	49.912.059,01	51.062.673,69	-1.150.614,68
				-1.150.614,68
GBP	1.703.500.000,00	2.093.699.967,34	1.970.978.928,24	122.721.039,10
GBP	99.000.000,00	113.396.639,94	114.114.280,50	-717.640,56
				122.003.398,54
JPY	9.500.000.000,00	84.235.188,26	83.406.471,62	828.716,64
JPY	3.960.000.000,00	31.955.001,63	34.767.379,14	-2.812.377,51
				-1.983.660,87
SEK	1.505.000.000,00	158.738.103,46	156.548.572,99	2.189.530,47
				2.189.530,47
SGD	167.450.000,00	111.212.336,48	109.295.091,44	1.917.245,04
SGD	459.400.000,00	296.151.165,46	299.435.132,71	-3.283.967,25
				-1.366.722,21
USD	24.000.000,00	21.538.533,33	21.342.249,65	196.283,68
USD	44.500.000,00	39.368.685,43	39.591.514,01	-222.828,58
				-26.544,90

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
AUD	9.000.000,00	6.027.182,59	52.872,12	-43.725,62
GBP	1.626.000.000,00	2.137.356.281,78	147.821.890,51	79.536.022,55
JPY	2.000.000.000,00	16.069.161,67	127.921,08	313.412,34
SEK	3.150.000.000,00	338.132.342,30	4.627.869,50	-442.800,36
SGD	482.000.000,00	318.649.270,89	6.541.317,89	2.370.145,38
USD	23.750.000,00	21.544.336,83	324.528,53	461.666,90
		159.496.399,63	82.194.721,19	77.301.678,44

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
GBP	229.000.000,00	284.992.277,94	-2.503.915,64	2.321.926,60
JPY	20.260.000.000,00	160.436.484,07	-12.845.238,73	126.210,93
SEK	1.690.000.000,00	180.275.078,02	-2.327.301,12	-2.514.768,85
SGD	514.000.000,00	333.379.259,49	-6.301.720,85	-268.365,21
USD	81.280.000,00	71.209.750,06	-937.040,57	2.507,05
		-24.915.216,91	-332.489,48	-24.582.727,43

davon Geschäfte, die am Vorjahresstichtag noch nicht im Bestand waren

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)		Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
GBP	270.000.000,00	333.238.626,92	14.573.458,87	0,00	14.573.458,87
GBP	129.000.000,00	155.451.305,85	0,00	-1.548.665,88	-1.548.665,88
JPY	6.500.000.000,00	51.944.262,21	0,00	-4.961.604,98	-4.961.604,98
SEK	2.640.000.000,00	283.394.981,87	4.075.486,39	0,00	4.075.486,39
SGD	174.000.000,00	114.986.331,87	2.479.831,16	0,00	2.479.831,16
SGD	192.000.000,00	123.641.015,86	0,00	-3.390.386,55	-3.390.386,55
USD	10.800.000,00	9.676.005,48	64.925,32	0,00	64.925,32
USD	81.000.000,00	70.960.335,96	0,00	-936.800,17	-936.800,17
			21.193.701,74	-10.837.457,58	10.356.244,16

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	12.500.000,00	1	0,00	0
GBP	526.000.000,00	23	0,00	0
JPY	7.000.000.000,00	4	0,00	0
SEK	450.000.000,00	2	0,00	0
SGD	285.450.000,00	8	0,00	0
USD	26.000.000,00	6	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 23,77 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.

Finanzierungsmanagement

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

7,67 %

Fremdfinanzierungsquote
per 30. September 2016

Strategie

Zur Wahrung der konservativen Gesamtausrichtung des Fonds ist unter Ausnutzung wirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten und zur Absicherung der Fremdwährungspositionen die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 30 Prozent des Immobilienvermögens beschränkt. Bei einem Gesamtkreditvolumen von 755,27 Millionen Euro, verteilt auf 18 Kredite, weist *haus/Invest* zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 7,67 Prozent – bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilen – auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften des *haus/Invest* aufgenommenen Bankkredite beträgt 383,40 Millionen Euro, hiervon haftet der Fonds in Höhe von 342,81 Millionen Euro aufgrund von Kreditaufträgen gemäß § 778 BGB.

Vorteile der Fremdfinanzierung sind die steuerliche Optimierung durch die Anrechenbarkeit der Kreditzinsen im Ausland und die Ausnutzung des Leverage-Effekts. Grundsätzlich wird der Kredit in der Landeswährung des zu finanzierenden Objekts aufgenommen. 38,49 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 61,51 Prozent in Fremdwährung.

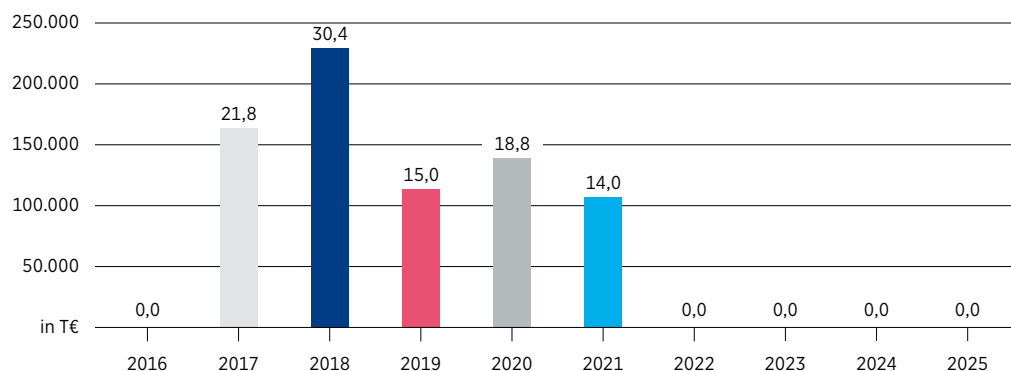
Die Absicherung gegenüber dem Kreditgeber erfolgt überwiegend durch Grundpfandrechte sowie durch Sicherungsabtretung der Aufwendungsersatzansprüche. Erklärtes Ziel des Fondsmanagements ist ein ausgewogenes Verhältnis von variabler und fester Zinsbindung im Rahmen eines pro-aktiven Finanzierungsmanagements.

Übersicht Kredite – Kreditvolumen nach Ländern

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrs- wert aller Fonds- immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
USA	238.418	81,2	2,0
Großbritannien	165.244	9,4	5,8
Niederlande	68.341	9,4	2,9
Türkei	65.000	35,0	1,0
Tschechien	64.000	24,3	0,8
Australien	60.880	58,7	2,7
Italien	51.000	6,5	0,8
Polen	32.390	22,9	4,3
Deutschland	10.000	0,5	3,5
Gesamt	755.272	7,67	2,8

Ende der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens

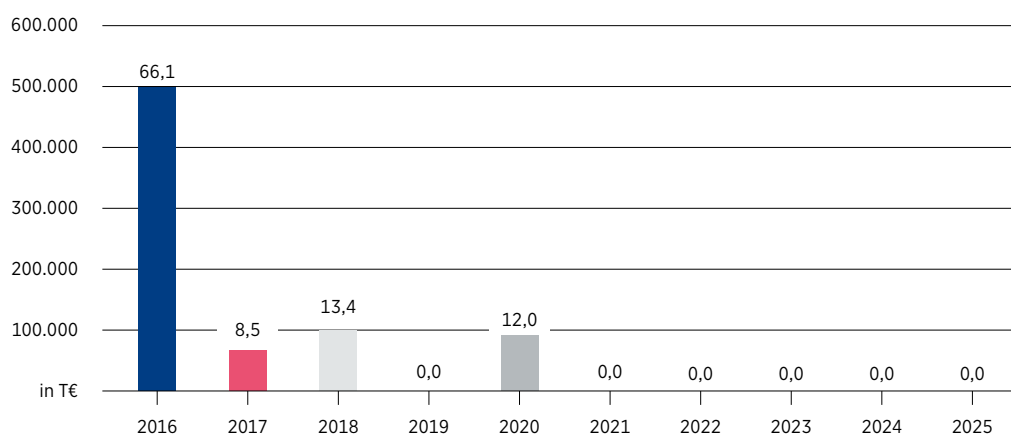
**Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern**

in % des Kreditvolumens

	Unter 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	5–10 Jahre	Über 10 Jahre
USA	31,6	-	-	-	-
Großbritannien	8,5	13,3	-	-	-
Niederlande	2,7	-	6,4	-	-
Türkei	8,6	-	-	-	-
Tschechien	8,5	-	-	-	-
Australien	8,1	-	-	-	-
Italien	6,8	-	-	-	-
Polen	-	-	4,3	-	-
Deutschland	-	-	1,3	-	-
Gesamt	74,7	13,3	12,0	0,0	0,0

Ende der Zinsfestschreibung

in % des Kreditvolumens



Stand: 30. September 2016

Risikobericht

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH verfügt über ein ganzheitliches und unternehmensweites Risikomanagementsystem, welches sowohl den Anforderungen der Inv-MaRisk als auch § 29 KAGB genügt und in das Risikomanagement der Commerz Real AG eingebunden ist. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig auf seine Aktualität und Angemessenheit hin überprüft und entsprechend weiterentwickelt.

1. Risikostrategie

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

2. Risikomanagementprozess

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

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

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

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

Im Rahmen der **Risikoüberwachung** erfolgt die Kontrolle der erkannten Risiken mittels eines Frühwarnsystems. Hiermit sollen insbesondere aktuelle Entwicklungen in der externen und internen Umgebung des AIF erfasst und bewertet werden.

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

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

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

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

Adressenausfallrisiko

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

Mieterausfallrisiko

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

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

Ausfallrisiko von Kontrahenten bei Geldmarkt- und Devisengeschäften

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

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

Für Devisentermingeschäfte ist der Expected Loss Teil des Limitsystems.

Emittentenrisiko

Ausfälle von Vertragspartnern im Rahmen der Anlage von liquiden Mitteln können zu erheblichen Reduzierungen der jeweiligen Anteilpreise führen. Dieses Risiko ist derzeit allerdings irrelevant, da liquide Mittel momentan nicht in Wertpapieren angelegt werden.

Marktpreisrisiko

Zinsänderungsrisiko

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

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

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

Währungskursänderungsrisiko

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

Fremdwährungspositionen werden im Rahmen der Risikosteuerung weitgehend abgesichert. Da die Derivatepositionen zur reinen Absicherung dienen, wurde zum 1. Januar 2013 vom qualifizierten in den einfachen Ansatz nach DerivateV gewechselt. Alle verwendeten Derivate können damit adäquat gemessen und berichtet werden.

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

Kursänderungsrisiko (Wertpapiere, Aktien, Derivate etc.)

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

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

Objektwertänderungsrisiko

Originäres Objektwertrisiko

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

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

Operationelles Risiko

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

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in folgenden Bereichen:

IT

Gemäß Punkt 4.1.2.c der InvMaRisk zählen die operationellen Risiken im Regelfall zu den wesentlichen Risikoarten. Kapitalverwaltungsgesellschaften sind von IT-Risiken in besonderem Maße betroffen, da die Folgen eines Ausfalls von IT-Systemen massive Auswirkungen haben, insbesondere da die Preisermittlung, der Vertrieb und die Abwicklung intensiv durch IT unterstützt werden. Dem Risiko eines IT-Ausfalls wird durch redundante Auslegung der Systeme und Datenhaltung, einem Notfallrechenzentrum sowie einem entsprechenden Notfallkonzept Rechnung getragen. Die Sicherheitsmechanismen werden einem jährlichen Notfalltest unterzogen.

Personal

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

Organisation / Prozesse

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

Externe Ereignisse / Rechtsrisiken

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

Geschäftsrisiko

Marktrisiko / geschäftliche Rahmenbedingungen

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

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

Reputationsrisiko

Für sämtliche Fonds der Kapitalverwaltungsgesellschaften besteht die Gefahr, dass durch die öffentliche Berichterstattung über eine Transaktion, einen Geschäftspartner oder eine Geschäftspraxis, an der ein oder mehrere Kunden beteiligt sind, das öffentliche Vertrauen in die Gesellschaften negativ beeinflusst wird.

Damit sind für die KVG dann massive Ertragsrisiken (Kunden ziehen Gelder ab, geplante Fondsvorhaben können nicht realisiert werden) verbunden. Das Risiko wird qualitativ im Rahmen der quartalsweisen Risikogespräche sowie durch eine Gefährdungsanalyse gemessen.

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

Liquiditätsrisiko/Finanzierungsrisiko

Liquiditätsrisiko i. e. S.

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

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

Refinanzierungsrisiko

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

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

Anlegerstruktur

hausInvest ist vor allem ein Fonds für Privatanleger. Als Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie hat unser Fondsmanagement institutionelle Anleger, die mitunter bei ihrer Geldanlage weniger langfristig orientiert sind als der typische Privatanleger, von vorn herein auf eine Quote von maximal 10 Prozent des Fondsvermögens beschränkt. *hausInvest* hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. 97,4 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder werden von Privatpersonen gehalten. Der überwiegende Teil von diesen hat jeweils Anlagebeträge von maximal 100.000 Euro in den Fonds investiert. Damit ist das Fondsvermögen auch hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut. Das erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten.

Anlegerstruktur des *hausInvest*¹



97,4%
Privatanleger

¹ Bezieht sich auf 100% des Fondsvermögens per 30. September 2016

Vermögensübersicht zum 30. September 2016

Nach Märkten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	Deutschland
I. Immobilien	7.028.480.514,67	60,61	1.526.079.000,50
1. Bebaute Grundstücke	6.114.570.228,85	52,73	1.212.975.000,50
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	888.401.285,82	7,66	305.250.000,00
3. Unbebaute Grundstücke	25.509.000,00	0,22	7.854.000,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.864.406.248,61	16,08	460.729.816,52
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.736.379.766,60	14,97	332.703.334,51
2. Minderheitsbeteiligungen	128.026.482,01	1,10	128.026.482,01
III. Liquiditätsanlagen/ Bankguthaben	2.514.998.427,49	21,69	2.057.629.140,89
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.190.840.933,17	10,27	194.804.510,76
Summe der Vermögensgegenstände	12.598.726.123,94	108,65	4.239.242.468,67
V. Verbindlichkeiten	641.457.758,54	5,53	83.035.280,56
VI. Rückstellungen	361.077.326,12	3,11	22.054.634,22
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.002.535.084,66	8,65	105.089.914,78
Fondsvermögen	11.596.191.039,28	100,00	4.134.152.553,89

Nach Märkten	Italien	Japan	Kanada
I. Immobilien	695.470.056,81	0,00	0,00
1. Bebaute Grundstücke	650.245.000,00	0,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	45.225.056,81	0,00	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	57.816.803,22	33.494.143,45	0,00
1. Mehrheitsbeteiligungen	57.816.803,22	33.494.143,45	0,00
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen/ Bankguthaben	13.967.086,07	63.890.556,62	171.623,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	60.760.303,14	21.934.283,28	81,43
Summe der Vermögensgegenstände	828.014.249,24	119.318.983,35	171.704,43
V. Verbindlichkeiten	56.682.523,83	377,34	0,00
VI. Rückstellungen	12.305.160,33	0,00	0,00
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	68.987.684,16	377,34	0,00
Fondsvermögen	759.026.565,08	119.318.606,01	171.704,43

Nach Märkten	Schweden	Singapur	Spanien
I. Immobilien	100.891.673,38	0,00	147.300.000,00
1. Bebaute Grundstücke	0,00	0,00	147.300.000,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	100.891.673,38	0,00	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	226.990.531,64	0,00
1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00	226.990.531,64	0,00
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen/ Bankguthaben	61.640.015,95	2.030.552,91	6.725.867,23
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	7.148.267,00	206.443.748,64	8.036.666,08
Summe der Vermögensgegenstände	169.679.956,33	435.464.833,19	162.062.533,31
V. Verbindlichkeiten	1.232.121,64	0,00	7.875.186,32
VI. Rückstellungen	10.261.735,66	149.211,85	12.820.095,78
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	11.493.857,30	149.211,85	20.695.282,10
Fondsvermögen	158.186.099,03	435.315.621,34	141.367.251,21

Stand: 30. September 2016

in €

Australien		Belgien		Finnland		Frankreich		Großbritannien	
	0,00		0,00		0,00		1.453.190.000,00		1.948.272.283,98
	0,00		0,00		0,00		1.123.240.000,00		1.841.187.728,35
	0,00		0,00		0,00		329.950.000,00		107.084.555,63
	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
	53.094.464,75		173.651.454,86		60.306.651,93		39.623.220,00		192.323.111,27
	53.094.464,75		173.651.454,86		60.306.651,93		39.623.220,00		192.323.111,27
	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
	40.119,78		0,00		0,00		27.952.954,87		43.826.078,01
	1.558.546,25		51.093.749,32		51.453.200,55		51.849.976,13		266.073.528,23
	54.693.130,78		224.745.204,18		111.759.852,48		1.572.616.151,00		2.450.495.001,49
	24.168,86		0,00		0,00		30.110.213,85		289.625.789,02
	0,00		12.925.759,06		100.646,56		58.687.681,36		51.446.873,03
	24.168,86		12.925.759,06		100.646,56		88.797.895,21		341.072.662,05
	54.668.961,92		211.819.445,12		111.659.205,92		1.483.818.255,79		2.109.422.339,44
Luxemburg		Niederlande		Österreich		Polen		Portugal	
	0,00		625.332.500,00		128.405.000,00		141.435.000,00		76.450.000,00
	0,00		625.332.500,00		110.750.000,00		141.435.000,00		76.450.000,00
	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
	0,00		0,00		17.655.000,00		0,00		0,00
	148.110.691,38		38.952.353,98		29.883.661,53		0,00		135.860.104,62
	148.110.691,38		38.952.353,98		29.883.661,53		0,00		135.860.104,62
	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
	0,00		23.741.031,53		8.379.578,82		150.370.622,59		1.758.360,85
	106.797.173,83		64.629.103,52		3.939.329,64		15.047.003,39		9.021.797,42
	254.907.865,21		752.654.989,03		170.607.569,99		306.852.625,98		223.090.262,89
	0,00		63.360.639,92		2.163.029,97		34.657.156,48		2.063.198,84
	5.781.658,88		103.573.974,36		887.506,39		11.372.033,68		4.097.963,94
	5.781.658,88		166.934.614,28		3.050.536,36		46.029.190,16		6.161.162,78
	249.126.206,33		585.720.374,75		167.557.033,63		260.823.435,82		216.929.100,11
				Tschechien		Türkei		USA	
					0,00		185.655.000,00		0,00
					0,00		185.655.000,00		0,00
					0,00		0,00		0,00
					0,00		0,00		0,00
					181.355.422,64		0,00		32.213.816,82
					181.355.422,64		0,00		32.213.816,82
					0,00		0,00		0,00
					0,00		51.822.581,86		1.052.256,51
					31.000.154,81		5.096.837,75		34.152.672,00
					212.355.577,45		242.574.419,61		67.418.745,33
					0,00		70.555.744,37		72.327,54
					23.486.621,42		30.947.516,48		178.253,12
					23.486.621,42		101.503.260,85		250.580,66
					188.868.956,03		141.071.158,76		67.168.164,67

Vermögensübersicht zum 30. September 2016

Nach Währung	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in EUR
I. Immobilien	7.028.480.514,67	60,61	4.979.316.557,31
1. Bebaute Grundstücke	6.114.570.228,85	52,73	4.273.382.500,50
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	888.401.285,82	7,66	680.425.056,81
3. Unbebaute Grundstücke	25.509.000,00	0,22	25.509.000,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.864.406.248,61	16,08	1.326.290.180,68
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.736.379.766,60	14,97	1.198.263.698,67
2. Minderheitsbeteiligungen	128.026.482,01	1,10	128.026.482,01
III. Liquiditätsanlagen/ Bankguthaben	2.514.998.427,49	21,69	2.339.258.643,43
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.190.840.933,17	10,27	652.260.438,12
Summe der Vermögensgegenstände	12.598.726.123,94	108,65	9.297.125.819,54
V. Verbindlichkeiten	641.457.758,54	5,53	350.313.736,44
VI. Rückstellungen	361.077.326,12	3,11	297.097.234,69
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.002.535.084,66	8,65	647.410.971,13
Fondsvermögen	11.596.191.039,28	100,00	8.649.714.848,41

Nach Währung
I. Immobilien
1. Bebaute Grundstücke
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung
3. Unbebaute Grundstücke
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
1. Mehrheitsbeteiligungen
2. Minderheitsbeteiligungen
III. Liquiditätsanlagen/ Bankguthaben
IV. Sonstige Vermögensgegenstände
Summe der Vermögensgegenstände
V. Verbindlichkeiten
VI. Rückstellungen
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen
Fondsvermögen

Stand: 30. September 2016

Umlaufende Anteile (Stück) 280.536.409,319
Anteilwert (€) 41,34

Devisenkurse per 29. September 2016 in €

Amerikanische Dollar (USD) 1 € = 1,12200 USD
 Britisches Pfund (GBP) 1 € = 0,86215 GBP
 Kanadische Dollar (CAD) 1 € = 1,46910 CAD
 Australische Dollar (AUD) 1 € = 1,46340 AUD
 Japanische Yen (JPY) 1 € = 113,92230 JPY
 Polnische Szloty (PLN) 1 € = 4,29630 PLN
 Schwedische Kronen (SEK) 1 € = 9,61675 SEK
 Singapur Dollar (SGD) 1 € = 1,52995 SGD
 Südkoreanische Won (KRW) 1 € = 1.232,96580 KRW
 Tschechische Kronen (CZK) 1 € = 27,02100 CZK
 Türkische Lira (TRY) 1 € = 3,35735 TRY

in €

	Australien	Großbritannien	Japan	Kanada	Polen
	0,00	1.948.272.283,98	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.841.187.728,35	0,00	0,00	0,00
	0,00	107.084.555,63	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	53.094.464,75	192.323.111,27	33.494.143,45	0,00	0,00
	53.094.464,75	192.323.111,27	33.494.143,45	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	40.119,78	43.826.078,01	63.890.556,62	171.623,00	1.548.952,72
	1.558.546,25	266.073.528,23	21.934.283,28	81,43	604.788,68
	54.693.130,78	2.450.495.001,49	119.318.983,35	171.704,43	2.153.741,40
	24.168,86	289.625.789,02	377,34	0,00	185.152,61
	0,00	51.446.873,03	0,00	0,00	1.023.899,00
	24.168,86	341.072.662,05	377,34	0,00	1.209.051,61
	54.668.961,92	2.109.422.339,44	119.318.606,01	171.704,43	944.689,79

	Schweden	Singapur	Türkei	USA
	100.891.673,38	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	100.891.673,38	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	226.990.531,64	0,00	32.213.816,82
	0,00	226.990.531,64	0,00	32.213.816,82
	0,00	0,00	0,00	0,00
	61.640.015,95	2.030.552,91	1.539.628,56	1.052.256,51
	7.148.267,00	206.443.748,64	664.579,54	34.152.672,00
	169.679.956,33	435.464.833,19	2.204.208,10	67.418.745,33
	1.232.121,64	0,00	4.085,09	72.327,54
	10.261.735,66	149.211,85	920.118,77	178.253,12
	11.493.857,30	149.211,85	924.203,86	250.580,66
	158.186.099,03	435.315.621,34	1.280.004,24	67.168.164,67

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke	6.114.570.228,85	52,73	1.841.187.728,35
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	888.401.285,82	7,66	207.976.229,01
3. Unbebaute Grundstücke	25.509.000,00	0,22	0,00
Gesamt	7.028.480.514,67	60,61	2.049.163.957,36

	Großbritannien	Italien	Japan
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke	1.841.187.728,35	650.245.000,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	107.084.555,63	45.225.056,81	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
Gesamt	1.948.272.283,98	695.470.056,81	0,00

	Portugal	Schweden	Singapur
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke	76.450.000,00	0,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	100.891.673,38	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
Gesamt	76.450.000,00	100.891.673,38	0,00

Stand: 30. September 2016

 Seite 24 ff. Immobilienverzeichnis

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 24 bis 57 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

in €

Deutschland		Australien		Belgien		Finnland		Frankreich	
	1.212.975.000,50		0,00		0,00		0,00		1.123.240.000,00
	305.250.000,00		0,00		0,00		0,00		329.950.000,00
	7.854.000,00		0,00		0,00		0,00		0,00
	1.526.079.000,50		0,00		0,00		0,00		1.453.190.000,00
Kanada		Luxemburg		Niederlande		Österreich		Polen	
	0,00		0,00		625.332.500,00		110.750.000,00		141.435.000,00
	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
	0,00		0,00		0,00		17.655.000,00		0,00
	0,00		0,00		625.332.500,00		128.405.000,00		141.435.000,00
Spanien		Südkorea		Tschechien		Türkei		USA	
	147.300.000,00		0,00		0,00		185.655.000,00		0,00
	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
	147.300.000,00		0,00		0,00		185.655.000,00		0,00

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.736.379.766,60	14,97	538.116.067,93
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	2.695.562.641,31	23,25	1.201.912.100,60
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	- 383.397.238,66	- 3,31	- 299.297.238,66
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	- 675.864.388,64	- 5,83	- 414.727.738,64
Saldo sonstige Forderungen / Verbindlichkeiten / Rückstellungen	100.078.752,59	0,86	50.228.944,63
2. Minderheitsbeteiligungen	128.026.482,01	1,10	0,00
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	127.365.000,00	1,10	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen / Verbindlichkeiten / Rückstellungen	661.482,01	0,01	0,00
Gesamt	1.864.406.248,61	16,08	538.116.067,93

	Großbritannien	Italien	Japan
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	192.323.111,27	57.816.803,22	33.494.143,45
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	334.338.571,87	92.625.000,00	52.781.588,85
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	- 157.745.171,95	- 44.300.000,00	- 21.934.283,28
Saldo sonstige Forderungen / Verbindlichkeiten / Rückstellungen	15.729.711,35	9.491.803,22	2.646.837,88
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	0,00
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen / Verbindlichkeiten / Rückstellungen	0,00	0,00	0,00
Gesamt	192.323.111,27	57.816.803,22	33.494.143,45

	Portugal	Schweden	Singapur
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	135.860.104,62	0,00	226.990.531,64
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	122.039.942,49	0,00	417.399.261,41
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	- 3.500.000,00	0,00	- 204.745.253,11
Saldo sonstige Forderungen / Verbindlichkeiten / Rückstellungen	17.320.162,13	0,00	14.336.523,34
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	0,00
Verkehrswert / Kaufpreis der Immobilien	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen / Verbindlichkeiten / Rückstellungen	0,00	0,00	0,00
Gesamt	135.860.104,62	0,00	226.990.531,64

Stand: 30. September 2016

 Seite 24 ff.
Immobilienverzeichnis

 Seite 60 ff.
Beteiligungsverzeichnis

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	332.703.334,51	53.094.464,75	173.651.454,86	60.306.651,93	39.623.220,00
	312.149.110,11	103.720.664,21	185.900.000,00	105.450.000,00	59.440.000,00
	0,00	- 60.879.520,30	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	- 50.000.000,00	- 51.000.000,00	- 27.000.000,00
	20.554.224,40	10.253.320,84	37.751.454,86	5.856.651,93	7.183.220,00
	128.026.482,01	0,00	0,00	0,00	0,00
	127.365.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	661.482,01	0,00	0,00	0,00	0,00
	460.729.816,52	53.094.464,75	173.651.454,86	60.306.651,93	39.623.220,00

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	148.110.691,38	38.952.353,98	29.883.661,53	0,00
	0,00	225.409.000,00	102.087.463,11	24.950.025,00	0,00
	0,00	0,00	- 20.100.000,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	- 54.336.650,00	0,00	0,00
	0,00	- 77.298.308,62	11.301.540,87	4.933.636,53	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	148.110.691,38	38.952.353,98	29.883.661,53	0,00

	Spanien	Südkorea	Tschechien	Türkei	USA
	0,00	0,00	181.355.422,64	0,00	32.213.816,82
	0,00	0,00	263.600.000,00	0,00	293.672.014,26
	0,00	0,00	- 64.000.000,00	0,00	- 238.417.718,36
	0,00	0,00	- 31.000.000,00	0,00	- 30.303.030,30
	0,00	0,00	12.755.422,64	0,00	7.262.551,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	181.355.422,64	0,00	32.213.816,82

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

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
III. Liquiditätsanlagen/ Bankguthaben			
1. Tagesgeldanlagen	11.308.936,96	0,10	11.308.936,96
2. Termingeldanlagen	2.121.003.404,63	18,29	1.003.404,63
Restlaufzeit bis 3 Monate	828.898.907,66	7,15	898.907,66
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	510.104.496,97	4,40	104.496,97
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	439.000.000,00	3,79	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	343.000.000,00	2,96	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	381.587.929,80	3,29	163.427.442,47
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	1.098.156,10	0,01	0,00
Gesamt	2.514.998.427,49	21,69	175.739.784,06
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	90.367.372,48	0,78	42.873.167,19
aus Mieten und Umlagen	20.419.303,28	0,18	3.575.942,31
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	69.931.768,18	0,60	39.297.224,88
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	16.301,02	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	675.864.388,64	5,83	414.727.738,64
3. Zinsansprüche	2.394.208,27	0,02	193,56
aus Termingeldanlagen	1.144.696,97	0,01	193,56
aus Gesellschafterdarlehen	1.249.511,30	0,01	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	54.808.986,76	0,47	24.392.940,24
bei Immobilien	45.574.716,86	0,39	17.308.091,25
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	9.234.269,90	0,08	7.084.848,99
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	17.345.175,00	0,15	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	11.360.451,80	0,10	5.722.054,90
Forderungen aus Umsatzsteuer	9.212.307,60	0,08	5.722.054,90
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	2.148.144,20	0,02	0,00
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	124.192.929,01	1,07	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	214.507.421,21	1,85	50.864.400,52
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	99.863.541,34	0,86	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	51.256.843,90	0,44	43.094.612,90
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	24.878.366,45	0,21	1.739.166,16
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	10.621.478,71	0,09	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	6.933.632,49	0,06	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	5.121.374,29	0,04	154.105,43
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	3.932.563,37	0,03	3.932.563,37
Forderungen aus Mittelzuflüssen	2.755.664,56	0,02	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.157.104,72	0,02	385.346,63
Forderungen aus vorausgezählten Erbbauzinsen	794.653,74	0,01	794.653,74
Forderungen aus Kauf / Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	429.398,79	0,00	13.140,64
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	63.063,40	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	5.699.735,45	0,05	750.811,65
Gesamt	1.190.840.933,17	10,27	538.580.495,05

Stand: 30. September 2016

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.972.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	805.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	460.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	364.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	343.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	84.530.984,79	40.119,78	0,00	0,00	27.952.954,87
	1.098.156,10	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.057.629.140,89	40.119,78	0,00	0,00	27.952.954,87
	13.137.457,06	0,00	0,00	0,00	16.217.450,01
	5.664.000,26	0,00	0,00	0,00	3.629.900,59
	7.473.456,80	0,00	0,00	0,00	12.587.549,42
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	50.000.000,00	51.000.000,00	27.000.000,00
	1.119.367,39	0,00	1.093.749,32	355,93	145.217,22
	1.119.367,39	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.093.749,32	355,93	145.217,22
	21.727.987,02	1.558.546,25	0,00	426.496,54	1.427.856,00
	20.235.450,30	0,00	0,00	0,00	1.427.856,00
	1.492.536,72	1.558.546,25	0,00	426.496,54	0,00
	17.345.175,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.889.928,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.889.928,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	124.192.929,01	0,00	0,00	0,00	0,00
	17.281.595,28	0,00	0,00	26.348,08	5.169.524,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	204.857,72	0,00	0,00	0,00	1.251.443,64
	8.130.917,42	0,00	0,00	0,00	3.566.400,58
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.939.527,13	0,00	0,00	0,00	21.689,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.755.664,56	0,00	0,00	0,00	0,00
	755.988,41	0,00	0,00	0,00	307.662,29
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	59.910,07	0,00	0,00	26.348,08	0,00
	63.063,40	0,00	0,00	0,00	0,00
	371.666,57	0,00	0,00	0,00	22.329,20
	194.804.510,76	1.558.546,25	51.093.749,32	51.453.200,55	51.849.976,13

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016

	Großbritannien	Italien	Japan
III. Liquiditätsanlagen/ Bankguthaben			
1. Tagesgeldanlagen	11.308.936,96	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	898.907,66	0,00	0,00
Restlaufzeit bis 3 Monate	898.907,66	0,00	0,00
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	31.618.233,39	13.967.086,07	63.890.556,62
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00	0,00
Gesamt	43.826.078,01	13.967.086,07	63.890.556,62
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	40.910.787,96	2.669.655,44	0,00
aus Mieten und Umlagen	2.391.486,03	2.669.655,44	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	38.519.301,93	0,00	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	157.745.171,95	44.300.000,00	21.934.283,28
3. Zinsansprüche	86,20	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	86,20	0,00	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	15.821.392,63	1.762.599,31	0,00
bei Immobilien	15.821.392,63	1.762.599,31	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	4.345.832,34	966.258,01	0,00
Forderungen aus Umsatzsteuer	4.345.832,34	966.258,01	0,00
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	0,00	0,00	0,00
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	47.250.257,15	11.061.790,38	0,00
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	42.864.676,72	378.704,79	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	0,00	58.027,12	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	0,00	10.621.478,71	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	154.105,43	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	3.932.563,37	0,00	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezählten Erbbauzinsen	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Kauf / Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	298.911,63	3.579,76	0,00
Gesamt	266.073.528,23	60.760.303,14	21.934.283,28

Stand: 30. September 2016

in €

	Kanada	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	148.104.496,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	23.000.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	50.104.496,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	171.623,00	0,00	23.741.031,53	8.379.578,82	2.266.125,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	171.623,00	0,00	23.741.031,53	8.379.578,82	150.370.622,59
	0,00	0,00	4.828.667,02	924.118,00	1.722.276,33
	0,00	0,00	1.492.563,64	9.703,83	444.559,40
	0,00	0,00	3.319.802,36	914.414,17	1.277.716,93
	0,00	0,00	16.301,02	0,00	0,00
	0,00	0,00	54.336.650,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	10.188,83	0,00	25.243,38
	0,00	0,00	0,00	0,00	25.243,38
	0,00	0,00	10.188,83	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.557.336,00	1.234.799,00	2.048.585,00
	0,00	0,00	1.557.336,00	1.234.799,00	2.048.585,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	81,43	0,00	767.813,81	292.425,77	0,00
	81,43	0,00	767.813,81	292.425,77	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	106.797.173,83	3.128.447,86	1.487.986,87	11.250.898,68
	0,00	99.863.541,34	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.035.716,13	1.432.172,87	0,00
	0,00	0,00	133.855,17	0,00	11.250.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	6.933.632,49	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	6.052,73	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	95.584,00	55.814,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	330.000,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.527.239,83	0,00	898,68
	81,43	106.797.173,83	64.629.103,52	3.939.329,64	15.047.003,39

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016

	Portugal	Schweden	Singapur
III. Liquiditätsanlagen/ Bankguthaben			
1. Tagesgeldanlagen	0,00	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit bis 3 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	1.758.360,85	61.640.015,95	2.030.552,91
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00	0,00
Gesamt	1.758.360,85	61.640.015,95	2.030.552,91
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	76.759,52	1.931.956,21	0,00
aus Mieten und Umlagen	76.759,52	1.184.456,28	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	0,00	747.499,93	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	3.500.000,00	0,00	204.745.253,11
3. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	0,00	0,00	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	230.232,84	1.486.698,62	1.698.495,53
bei Immobilien	0,00	1.486.698,62	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	230.232,84	0,00	1.698.495,53
5. Forderungen aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00	0,00
6. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	2.148.144,20	949.968,05	0,00
Forderungen aus Umsatzsteuer	0,00	949.968,05	0,00
Forderung aus sonstigen laufenden Steuern	2.148.144,20	0,00	0,00
7. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
8. Andere sonstige Vermögensgegenstände	3.066.660,86	2.779.644,12	0,00
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	0,00	213.419,55	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	0,00	1.739.166,16	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	0,00	0,00	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.181,00	385.346,63	0,00
Forderungen aus vorausgezählten Erbbauzinsen	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Kauf / Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	3.023.479,86	441.711,78	0,00
Gesamt	9.021.797,42	7.148.267,00	206.443.748,64

Stand: 30. September 2016

in €

	Spanien	Südkorea	Tschechien	Türkei	USA
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.725.867,23	0,00	0,00	51.822.581,86	1.052.256,51
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.725.867,23	0,00	0,00	51.822.581,86	1.052.256,51
	4.179.460,26	0,00	0,00	3.768.784,67	0,00
	923.702,47	0,00	0,00	1.932.515,82	0,00
	3.255.757,79	0,00	0,00	1.836.268,85	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	31.000.000,00	0,00	30.303.030,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	154,81	0,00	3.827.807,21
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	154,81	0,00	3.827.807,21
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.857.205,82	0,00	0,00	1.328.053,08	21.834,49
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.343.048,85	0,00	0,00	532.803,63	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	513.528,39	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	794.653,74	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	13.140,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	628,58	0,00	0,00	595,71	8.693,85
	8.036.666,08	0,00	31.000.154,81	5.096.837,75	34.152.672,00

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
V. Verbindlichkeiten			
1. aus Krediten	371.874.474,87	3,21	165.243.867,08
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	131.630.607,79	1,14	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	8.779.563,67	0,08	5.717.308,67
Erwerb und Bauvorhaben	8.230.878,97	0,07	5.674.660,07
Sicherheitseinbehalte	548.684,70	0,00	42.648,60
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	195.312.795,54	1,68	116.398.386,97
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	70.019.124,96	0,60	48.182.926,06
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	98.545.275,28	0,85	54.157.332,29
Kautionen	25.952.615,36	0,22	14.058.128,62
Lieferungen und Leistungen	795.779,94	0,01	0,00
4. aus schwebenden Geschäften	1.573.360,55	0,01	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	1.127.583,49	0,01	4.462,43
aus Umsatzsteuer	1.127.583,49	0,01	4.462,43
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	4.527.542,66	0,04	0,00
7. Erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	37.660.000,00	0,32	0,00
8. gegenüber der CRI mbH	9.882.812,34	0,09	0,00
aus Fondsverwaltung	8.831.282,29	0,08	0,00
aus Umsatzsteuer	890.495,83	0,01	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	161.034,22	0,00	0,00
9. Andere Verbindlichkeiten	10.719.625,42	0,09	3.779.996,95
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	3.579.806,34	0,03	3.579.806,34
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	1.726.325,00	0,01	0,00
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	1.098.156,10	0,01	0,00
aus Mittelrückflüssen	704.146,23	0,01	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	703.324,13	0,01	0,00
aus Darlehenszinsen	346.659,36	0,00	26.676,19
aus Verwahrstellengebühr	207.015,44	0,00	0,00
Sonstige andere Verbindlichkeiten	2.354.192,82	0,02	173.514,42
Gesamt	641.457.758,54	5,53	291.144.022,10
VI. Rückstellungen			
1. für Herstellungskosten	5.207.835,82	0,04	3.382.805,28
2. für Instandhaltungskosten	9.168.621,30	0,08	3.064.546,71
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	24.371.021,16	0,21	21.018.956,42
4. für Steuern	264.952.446,70	2,28	17.535.968,05
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	93.470.003,85	0,81	0,00
Laufende Steuern	121.207.935,68	1,05	17.535.968,05
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	50.274.507,17	0,43	0,00
5. für Sonstiges	57.377.401,14	0,49	18.977.814,97
Vermarktungskosten	14.546.779,98	0,13	10.691.179,29
Rückstellungen für mögliche Baufertigungsrisiken	13.016.208,49	0,11	0,00
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	9.445.745,66	0,08	2.882.474,86
aus Immobilienverkäufen mit Rückgaberecht	6.590.000,00	0,06	0,00
Abstandszahlungen an Mieter	2.972.627,93	0,03	420.460,48
Instandsetzungsrücklagen	707.185,05	0,01	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	406.968,35	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/ Immobilien-Gesellschaften	381.217,46	0,00	165.559,69
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	300.000,00	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	9.010.668,22	0,08	4.818.140,64
Gesamt	361.077.326,12	3,11	63.980.091,43

in €

	Deutschland	Australien	Belgien	Finnland	Frankreich
	10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.159.745,20	24.168,86	0,00	0,00	13.653,26
	1.963.423,64	24.168,86	0,00	0,00	0,00
	196.321,56	0,00	0,00	0,00	13.653,26
	14.313.255,80	0,00	0,00	0,00	29.579.425,43
	1.782.127,88	0,00	0,00	0,00	5.909.081,84
	10.258.848,21	0,00	0,00	0,00	16.636.782,48
	1.496.919,92	0,00	0,00	0,00	7.013.140,96
	775.359,79	0,00	0,00	0,00	20.420,15
	1.573.360,55	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.527.542,66	0,00	0,00	0,00	0,00
	37.660.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.882.812,34	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.831.282,29	0,00	0,00	0,00	0,00
	890.495,83	0,00	0,00	0,00	0,00
	161.034,22	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.918.564,01	0,00	0,00	0,00	517.135,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.098.156,10	0,00	0,00	0,00	0,00
	704.146,23	0,00	0,00	0,00	0,00
	703.324,13	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	207.015,44	0,00	0,00	0,00	0,00
	205.922,11	0,00	0,00	0,00	517.135,16
	83.035.280,56	24.168,86	0,00	0,00	30.110.213,85
	323.842,82	0,00	0,00	0,00	343.390,00
	2.535.185,73	0,00	0,00	0,00	301.576,92
	671.799,08	0,00	0,00	0,00	1.152.813,78
	2.222.671,06	0,00	12.925.759,06	0,00	48.980.411,79
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.567.965,50
	2.222.671,06	0,00	0,00	0,00	40.523.397,48
	0,00	0,00	12.925.759,06	0,00	4.889.048,81
	16.301.135,53	0,00	0,00	100.646,56	7.909.488,87
	400.921,83	0,00	0,00	0,00	288.263,32
	5.550.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.101.751,03	0,00	0,00	0,00	5.159.383,77
	6.590.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.129.301,80	0,00	0,00	0,00	494.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	707.185,05
	406.968,35	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.890,37	0,00	0,00	100.646,56	97.408,33
	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	819.302,15	0,00	0,00	0,00	1.163.248,40
	22.054.634,22	0,00	12.925.759,06	100.646,56	58.687.681,36

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016

	Großbritannien	Italien	Japan
V. Verbindlichkeiten			
1. aus Krediten	165.243.867,08	51.000.000,00	0,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	0,00	51.000.000,00	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	5.578.163,67	35.397,52	0,00
Erwerb und Bauvorhaben	5.578.163,67	35.397,52	0,00
Sicherheitseinbehalte	0,00	0,00	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	115.036.882,03	5.011.271,88	0,00
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	47.482.376,09	2.946.399,46	0,00
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	53.639.351,37	1.489.772,06	0,00
Kautionen	13.915.154,57	575.100,36	0,00
Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
4. aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	0,00	0,00	377,34
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00	377,34
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
7. Erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00
8. gegenüber der CRI mbH	0,00	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
9. Andere Verbindlichkeiten	3.766.876,24	635.854,43	0,00
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	3.579.806,34	0,00	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	0,00	0,00	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	26.676,19	20.930,23	0,00
aus Verwahrstellengebühr	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Verbindlichkeiten	160.393,71	614.924,20	0,00
Gesamt	289.625.789,02	56.682.523,83	377,34
VI. Rückstellungen			
1. für Herstellungskosten	3.382.805,28	19.194,40	0,00
2. für Instandhaltungskosten	2.681.900,57	1.965.459,88	0,00
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	20.979.365,67	468.598,92	0,00
4. für Steuern	10.476.267,02	8.324.518,66	0,00
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	0,00	5.235.227,18	0,00
Laufende Steuern	10.476.267,02	3.089.291,48	0,00
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
5. für Sonstiges	13.926.534,49	1.527.388,47	0,00
Vermarktungskosten	10.587.785,13	585.471,25	0,00
Rückstellungen für mögliche Baufertigungsrisiken	0,00	0,00	0,00
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	2.560.120,63	216.996,00	0,00
aus Immobilienverkäufen mit Rückgaberecht	0,00	0,00	0,00
Abstandszahlungen an Mieter	420.460,48	500.000,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/ Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	358.168,24	224.921,22	0,00
Gesamt	51.446.873,03	12.305.160,33	0,00

in €

[illegible]

Vermögensaufstellung zum 30. September 2016

	Portugal	Schweden	Singapur
V. Verbindlichkeiten			
1. aus Krediten	0,00	0,00	0,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	0,00	0,00	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	11.411,94	0,00
Erwerb und Bauvorhaben	0,00	0,00	0,00
Sicherheitseinbehalte	0,00	11.411,94	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	276.337,25	1.217.310,38	0,00
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	195.000,00	660.335,00	0,00
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	81.337,25	517.980,92	0,00
Kautionen	0,00	38.994,46	0,00
Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
4. aus schwebenden Geschäften	0,00	0,00	0,00
5. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	60.536,59	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	60.536,59	0,00	0,00
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
7. Erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00
8. gegenüber der CRI mbH	0,00	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
9. Andere Verbindlichkeiten	1.726.325,00	3.399,32	0,00
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	1.726.325,00	0,00	0,00
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	0,00	0,00	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	0,00	0,00	0,00
aus Verwahrstellengebühr	0,00	0,00	0,00
Sonstige andere Verbindlichkeiten	0,00	3.399,32	0,00
Gesamt	2.063.198,84	1.232.121,64	0,00
VI. Rückstellungen			
1. für Herstellungskosten	96.424,40	0,00	0,00
2. für Instandhaltungskosten	117.367,93	0,00	0,00
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	91.095,85	0,00	0,00
4. für Steuern	3.781.575,76	6.483.159,95	0,00
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	590.156,76	0,00	0,00
Laufende Steuern	0,00	6.483.159,95	0,00
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	3.191.419,00	0,00	0,00
5. für Sonstiges	11.500,00	3.778.575,71	149.211,85
Vermarktungskosten	0,00	103.394,16	0,00
Rückstellungen für mögliche Baufertigungsrisiken	0,00	0,00	0,00
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	0,00	322.354,23	0,00
aus Immobilienverkäufen mit Rückgaberecht	0,00	0,00	0,00
Abstandszahlungen an Mieter	0,00	0,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/ Immobilien-Gesellschaften	0,00	16.347,84	149.211,85
Rückstellungen aus Kaufpreisinbehalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	11.500,00	3.336.479,48	0,00
Gesamt	4.097.963,94	10.261.735,66	149.211,85

in €

	Spanien	Südkorea	Tschechien	Türkei	USA
	0,00	0,00	0,00	65.000.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	72.327,54
	0,00	0,00	0,00	0,00	72.327,54
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.278.821,11	0,00	0,00	5.149.997,87	0,00
	456.956,59	0,00	0,00	2.647.482,30	0,00
	5.008.083,33	0,00	0,00	2.426.332,13	0,00
	1.813.781,19	0,00	0,00	76.183,44	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	398.999,23	0,00	0,00	289.324,28	0,00
	398.999,23	0,00	0,00	289.324,28	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	197.365,98	0,00	0,00	116.422,22	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	116.422,22	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	197.365,98	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.875.186,32	0,00	0,00	70.555.744,37	72.327,54
	0,00	0,00	0,00	1.042.178,90	0,00
	45.329,19	0,00	0,00	357.870,41	0,00
	374.198,69	0,00	0,00	64.590,75	0,00
	11.781.286,94	0,00	23.486.621,42	28.466.893,92	0,00
	11.031.885,34	0,00	0,00	27.610.704,61	0,00
	749.401,60	0,00	0,00	856.189,31	0,00
	0,00	0,00	23.486.621,42	0,00	0,00
	619.280,96	0,00	0,00	1.015.982,50	178.253,12
	416.115,12	0,00	0,00	978.227,78	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	17.500,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	137.548,80	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	48.117,04	0,00	0,00	32.754,72	178.253,12
	12.820.095,78	0,00	23.486.621,42	30.947.516,48	178.253,12

Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen erhöhte sich im ersten Halbjahr 2016 / 2017 um 649,47 Millionen Euro beziehungsweise 5,93 Prozent auf 11.596,19 Millionen Euro. Per Saldo wurden 16.496.391,948 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 1.013,58 Millionen Euro zu. Am 13. Juni 2016 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 / 2016 in Höhe von 163,5 Millionen Euro beziehungsweise 0,60 Euro pro Anteil.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Berichtszeitraum wurden eine deutsche Immobilie in Köln, Konrad-Adenauer-Ufer 3, sowie ein deutsches Grundstück in Frankfurt am Main, Niddastr. 60–62, und zwei österreichische Grundstücke in Wien, Donau-City-Straße 5 und Donau-City-Straße 3, für geplante Bauprojekte erworben. Daneben wurden über eine deutsche Immobilien-Gesellschaft ein Grundstück in Frankfurt am Main, Senckenberganlage 13–17, als Bauprojekt sowie eine Immobilie in New York über eine US-amerikanische Struktur erworben. Des Weiteren wurden im Berichtsjahr zwei deutsche Immobilien in Frankfurt am Main, Kennedyallee 70 / Paul-Ehrlich-Straße 15, und Berlin, Nahmitzer Damm 12, sowie zwei französische Immobilien in Saint-Ouen, 7 Rue Dora Maar, und Neuilly-sur-Seine, 127 Avenue Charles de Gaulle, veräußert. Im Berichtszeitraum wurden darüber hinaus sämtliche Anteile an der Immobilien-Gesellschaft Kiint. Oy Lintulahdenvuori, Helsinki, veräußert; nähere Angaben hierzu befinden sich auf den Seiten 18–20.

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 30. September 2016 72 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Käufe und Verkäufe sowie weiteren Liegenschaftstransaktionen, der Nachbewertungen der Liegenschaften durch die Bewerter, der Wertänderungen aufgrund der Baufortschritte bei den im Bau befindlichen Immobilien und der Wechselkursänderungen ist das Liegenschaftsvermögen seit dem 31. März 2016 um insgesamt 178,03 Millionen Euro beziehungsweise 2,47 Prozent auf 7.028,48 Millionen Euro gesunken.

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 24 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 30. September 2016 über 33 als Mehrheitsbeteiligungen und eine als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaft(en), die insgesamt 26 indirekt gehaltene Liegenschaften halten. Im Berichtszeitraum wurden darüber hinaus sämtliche Anteile an der Immobilien-Gesellschaft Kiint. Oy Lintulahdenvuori, Helsinki, veräußert. Daneben wurde über eine deutsche Immobilien-Gesellschaft ein Grundstück in Frankfurt am Main, Senckenberganlage 13–17, als Bauprojekt sowie eine Immobilie in New York über eine US-amerikanische Struktur erworben. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 60–63 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 24–57 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen

Die Mindestliquidität gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 KAGB beträgt 22,61 Prozent des Fondsvermögens. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 938,72 Millionen Euro für Mittel zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben beziehungsweise Umstrukturierungen berücksichtigt. Daneben sind 185,71 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate sowie zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung 98,08 Millionen Euro reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel von insgesamt 84,16 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt 11,34 Prozent des Fondsvermögens.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Zu Nr. 2 Forderungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften betreffen Gesellschafterdarlehen.

Zu Nr. 9 Andere sonstige Vermögensgegenstände

Den Immobilien-Gesellschaften in Luxemburg wurde vom Sondervermögen Genussrechtskapital in Höhe von 99,86 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Aufgrund der eigenkapitalnahen Ausgestaltung dieser Genussrechte werden diese als sonstiger Vermögensgegenstand ausgewiesen; die Bewertung erfolgt zum Nominalwert. Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 29. September 2016.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 3,93 Millionen Euro betreffen die Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten an unseren Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London.

V. Verbindlichkeiten

Zu Nr. 1 Verbindlichkeiten aus Krediten

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

Zu Nr. 8 andere Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Mittelnrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 29. September 2016.

Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne im Ausland

Im Falle der Veräußerung von Auslandsimmobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax – CGT). Per 30. September 2016 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Auslandsimmobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert / Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftshalbjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 280.536.409,319 Anteile bei einem Wert je Anteil von 41,34 Euro.

Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden auf den Seiten 100 bis 104 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung werden auf den Seiten 98 bis 99 dargestellt.

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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilien-

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

3. Regelbewertungen

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

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 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.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. Rückstellungen

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem um 10.00 Uhr MEZ von der WM Company und Thomson Reuters ermittelten Devisenfixingkurs der jeweiligen Währung in Euro taggleich umgerechnet. Alternativ können die auf Fremdwährung lautenden Vermögensgegenstände zu dem um 10.00 Uhr MEZ von der Bloomberg Finance LP ermittelten Devisenkurs der jeweiligen Währung in Euro taggleich umgerechnet werden.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

105

SONSTIGES

- 106 BVI-Kennzahlen
 - 108 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
 - 110 Gremien
 - 114 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
 - 114 Impressum
-

BVI-Kennzahlen

Leerstandsangaben

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Italien	Niederlande	Österreich
Büro	3,8	1,6	0,9	8,2	21,4	0,0
Handel / Gastronomie	0,1	2,9	2,6	0,1	0,2	0,0
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0
Industrie (Lager / Halle)	0,0	0,0	1,6	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,4	0,6	0,0	0,5	2,4	1,8
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	0,7	0,2	0,1	0,3	0,3	0,9
Leerstandsquote (nachrichtlich)	5,0	5,3	5,2	9,8	24,3	2,7
Vermietungsquote	95,0	94,7	94,8	90,2	75,7	97,3

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Italien	Niederlande	Österreich
Büro	64,6	73,3	21,9	37,4	87,8	89,4
Handel / Gastronomie	13,6	14,1	67,7	54,7	0,5	1,2
Hotel	12,4	4,7	5,5	2,1	0,0	0,0
Freizeit	0,8	0,2	1,8	0,5	0,0	0,0
Industrie (Lager / Halle)	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0
Kfz	4,0	4,9	0,3	3,5	10,3	8,3
Wohnen	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	3,8	2,8	1,0	1,8	1,4	1,1
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

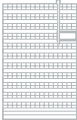
Restlaufzeiten der Mietverträge nach Nettomietmetertrag

	Deutschland	Frankreich	Groß-britannien	Italien	Niederlande	Österreich
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2016	1,4	0,6	1,0	1,0	1,6	8,9
2017	9,0	35,5	4,6	4,3	4,5	4,0
2018	13,7	9,8	34,5	8,7	21,3	26,9
2019	10,5	11,0	9,8	8,5	10,3	9,2
2020	15,6	7,7	5,4	22,1	21,4	1,6
2021	17,2	9,7	3,4	6,3	3,8	1,2
2022	5,3	15,2	3,2	32,4	18,6	12,7
2023	1,4	0,1	10,8	6,3	10,8	0,0
2024	2,2	1,1	4,5	0,3	0,0	0,0
2025	0,0	3,2	7,1	10,1	7,7	0,0
2026 +	23,7	6,1	15,7	0,0	0,0	35,5
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Stand: 30. September 2016

Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33%		Deutschland	Großbritannien
			
Nr.		15	47
Objektname		Arcotec	DC 380
PLZ/Ort		63263 Neu-Isenburg	Harlow CM 20 2DF
Straße		Martin-Behaim-Straße 4-6	20-22 Edinburgh Way
Leerstand bezogen auf das Gebäude	in %	48,9	100
Leerstand bezogen auf den Fonds	in %	0,2	0,5
Bemerkung		Die Nachfrage nach Büroflächen im Gewerbegebiet Ost von Neu-Isenburg ist nach wie vor sehr gering. Dennoch wurden zwei Mietverträge mit Mietbeginn ab August und Oktober 2016 abgeschlossen. Für die Vermietung an einen Bestandsmieter konnte nach erfolgreichen Verhandlungsgesprächen die vorzeitige Vertragsverlängerung inkl. Flächenerweiterung erzielt werden.	Aufgrund der Neuvermietung an einen Anbieter von Industriewerkzeugen ab November 2016 beträgt die Vermietungsquote über 35 Prozent. Weitere vielversprechende Gespräche über die Vermietung der verbleibenden Flächen werden derzeit geführt.

Niederlande		Italien		Portugal	USA
					
48		60		67	81
Ten-Thirty		Rijnzathe 16		Torre Alfa	Atlas Plaza
1185 MC Amstelveen		3454 PV Utrecht		20097 Mailand (San Donato)	Miami, FL 33137
Burgemeester Rijnderslaan 10 – 30		Rijnzathe 16		Via dell'Unione Europea 6	130 NE 40th Street
70,6		70,1		68,2	54,2
1,0		0,1		0,6	0,2
Mit Atos, einem führenden IT-Unternehmen, konnte ein wichtiger Ankermieter für einen Teil der Fläche gewonnen werden; Atos hat die Flächen inzwischen bezogen. Der Büromarkt am Standort bleibt weiterhin angespannt. Die Nachfrage nach größeren Flächen ist zurückhaltend.		Im Geschäftshalbjahr nahm die Flächennachfrage zu. Dennoch gestaltet sich das Marktumfeld weiterhin schwierig. Unterdessen werden alternative Vermietungskonzepte mit kleinteiligen Vermietungsoptionen geprüft.		Das Gebäude ist ab Januar 2017 vollständig vermietet.	Nach wie vor ist die Nachfrage am Standort verhalten. Derzeit wird ein Verkauf der Immobilie geprüft.
					Nach der Neuausrichtung und Umstrukturierung der Mietflächen im Jahr 2015 schreitet die Vermietung weiter voran. Nach dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrages mit Seiko im zurückliegenden Geschäftsjahr konnte die Exklusiv-Brillenmanufaktur Oliver Peoples als Mieter ab Oktober 2016 gewonnen werden.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

Gezeichnetes Kapital	5,2 Mio. €
Eingezahltes Kapital	5,2 Mio. €
Haftendes Eigenkapital	21,1 Mio. €
Stand 31. Dezember 2015	

Geschäftsführung

Dr. Andreas Muschter¹

Vorsitzender der Geschäftsführung

Robert Bambach²

Johannes Anschott² (ab 15. Mai 2016)

Roland Holschuh MRICS²

Dr. Frank Henes³ (bis 14. Mai 2016)

Dirk Schuster² (ab 1. Juni 2016)

Dr. Eduardo Moran² (bis 31. Mai 2016)

Gesellschafter

Commerz Real AG, Eschborn
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

Verwahrstelle

BNP Paribas Securities Services S.C.A., Zweigniederlassung Frankfurt am Main,
Europa-Allee 12, 60327 Frankfurt am Main
Registergericht Frankfurt am Main HRB 50955
Gezeichnetes Kapital 177,5 Mio. €
Haftendes Eigenkapital 969,9 Mio. €
Stand 31. Dezember 2015

¹ Vorsitzender des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, stellvertretender Vorsitzender des Gesellschaftsausschusses der ILV Immobilien-Leasing Verwaltungsgesellschaft Düsseldorf mbH, Düsseldorf, sowie Vorsitzender des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

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

³ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, Mitglied der Geschäftsführung der Commerz Real Baumanagement GmbH sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

Aufsichtsrat

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

Vorsitzender

ehemaliges Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, in Ruhestand

Michael Mandel^{1, 2, 3}

Stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

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

Vorsitzender des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Christoph Heins (bis 31. Mai 2016)

Head of IB Finance der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Joachim Plesser⁴

ehemaliges Mitglied des Vorstandes der Hypothekenbank Frankfurt AG, in Ruhestand

Michael Kotzbauer^{1, 2}

Bereichsvorstand MSB Corporate Banking

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

Bereichsvorständin Privatkunden der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Dr. Jochen Sutor (ab 1. Juni 2016)

Bereichsvorstand GM-Finance der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

¹ Mitglied des Grundstücks-Anlageausschusses.

² Mitglied des Wertpapier-Anlageausschusses.

³ Mitglied des Aufsichtsrats-präsidiums.

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

Wiesbaden, im November 2016

Dr. Andreas Muschter
(Vorsitzender)

Roland Holschuh MRICS

Robert Bambach

Johannes Anschott

Dirk Schuster

Externe Bewerter – Regelbewertung

Uwe Ditt

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

Dirk Eßelmann

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

Birger Ehrenberg

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

Markus Obermeier

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

Martin von Rönne

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

Sebastian Roth

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

Dr. Günter Schäffler

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

Anke Stoll

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

Klaus Thelen

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

Stephan Zehnter

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

Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

Stefan Brönnner

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

Carsten Fritsch

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

Dr. Helge Ludwig

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

Thorsten Schröder

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

Eberhard Stoehr

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

Wirtschaftsprüfer

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

Der Spitzenverband der Investmentfondsbranche BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) hat – in Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedern – zum Schutze der Fondsanleger die BVI-Wohlverhaltensregeln, welche sich an der Corporate Governance orientieren, formuliert. Diese ursprünglich als Selbstverpflichtung der Investmentbranche geschaffenen Regelungen sind zwischenzeitlich überarbeitet worden und gliedern sich nunmehr in zwei Teile: Teil I der BVI-Wohlverhaltensregeln beansprucht aufgrund der „Allgemeinverbindlichkeitserklärung“ der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vom 20. Januar 2010 für Kapitalverwaltungsgesellschaften und Investment-Aktiengesellschaften unmittelbare Wirkung. Teil II der BVI-Wohlverhaltensregeln bleibt als Selbstregulierung der Investmentbranche weiterhin bestehen. Der aktuelle Text der BVI-Wohlverhaltensregeln kann unter **www.bvi.de** eingesehen werden.

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

Impressum

Herausgeber

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

Vorbehalt bei Zukunftsaussagen

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

Projektmanagement

Ohlenforst Visuelle Kommunikation + Services,
Düsseldorf

Satz

Grafik + Design Gaby Dutschke, Ratingen

Lektorat

Pia Schlechtriemen, Thalwil (Schweiz)

Foto

Geschäftsführung: Marcus Pietrek, Düsseldorf

Titelfoto

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Produktion

Ariel Druck- u. Verlagsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

Druck

Offsetdruck Ockel GmbH, Kriftel

Papier

300 g/m², 100 g/m² / PlanoJet



Glossar

Anlageerfolg im Geschäftsjahr Wertentwicklung eines Anteils in Euro beziehungsweise in Prozent im Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der Ausschüttung.

Anteilwert Der Wert eines Anteils errechnet sich aus dem Wert des Fondsvermögens dividiert durch die Gesamtzahl der ausgegebenen Anteile.

Ausschüttung Meist werden bei Investmentfonds die ordentlichen und ggf. außerordentlichen Erträge einmal jährlich vom Fondsverwalter an die Anleger in Form einer Ausschüttung weitergegeben.

Bauvorhaben/Bauprojekte Neue Immobilien, die sich in der Planung oder Bauphase befinden, werden als Bauvorhaben bzw. Bauprojekte bezeichnet. Diese werden in Eigenverantwortung oder mit Projektentwicklungspartnern erstellt.

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Beaufsichtigt und kontrolliert als Finanzmarktaufsichtsbehörde im Rahmen der Finanzaufsicht alle Bereiche des Finanzwesens in Deutschland.

BVI-Methode Methode zur Berechnung der Wertentwicklung von Investmentfonds.

Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) Doppelbesteuerungsabkommen werden zwischen einzelnen Ländern abgeschlossen. Sie dienen der Vermeidung der doppelten Besteuerung des gleichen Sachverhalts im grenzüberschreitenden Kapitalverkehr bei juristischen und natürlichen Personen.

Erbbaurecht Begründet das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen.

Verkehrswert Der Wert jeder Fondsimmobilie wird regelmäßig, mindestens einmal im Quartal, von zwei unabhängigen Sachverständigen ermittelt und bildet die Grundlage für die Ermittlung des Fondsvermögens. Der Verkehrswert basiert auf dem nachhaltig erzielbaren Mietertrag, der mit einem Faktor multipliziert wird, der Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Immobilie berücksichtigt.

Scope Die im Jahr 2002 gegründete Scope Group ist eine europäische Rating-Agentur mit Sitz in Berlin, die auf das Rating von Fonds, Anleihen, Zertifikaten und Unternehmen spezialisiert ist. Rating bedeutet so viel wie bewerten oder (ein)schätzen. Dabei wird die bisherige Leistung, Chancen und Risiken sowie bestimmte Eigenschaften oder Merkmale des Investmentfonds objektiv beurteilt. Auch das Fondsmanagement wird nach Management- und Anlagestil, Erfahrung sowie Fähigkeiten bewertet. Die Vergangenheitswerte geben dabei keine Garantie über die zukünftige Wertentwicklung des Fonds, da diese von der Entwicklung der Märkte abhängt.

Die führende Rating-Agentur Scope ist von staatlichen Institutionen und Banken unabhängig, weshalb ihre Ratings Objektivität und Unabhängigkeit gewährleisten. Dabei weisen die angewandten Analysemethoden eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit auf. Die Ratings werden von Scope auf der firmeneigenen Website veröffentlicht, wo sie jederzeit eingesehen werden können. Weitere Informationen unter www.scoperatings.com/index.

Vermietungsquote Prozentuales Verhältnis der vermieteten Bestände zum vermietbaren Gesamtbestand. Dabei werden bei der Quote nach Ertrag die Leerstände mit dem Wert der gutachterlichen Miete berücksichtigt.

Vermögensaufstellung Liste der Wertpapiere und sonstigen Gegenstände des Fondsvermögens an einem bestimmten Stichtag. Eine solche Vermögensaufstellung enthält der Jahresbericht einer Investmentgesellschaft.

Wiederanlage Wird ein jährlicher Ausschüttungsbetrag erneut in den gleichen Fonds investiert, bezeichnet man das als Wiederanlage. Die neu erworbenen Fondsanteile werden dem Anleger auf Basis des Rücknahmepreises wieder gutgeschrieben. Die Wiederanlage von Ausschüttungen führt zu einem höheren Wertzuwachs des eingesetzten Kapitals, dem so genannten Zinseszins-Effekt.

Zwischengewinn Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinbarte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und somit beim Anleger noch nicht steuerpflichtig geworden sind.



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

CRI 1003
85010024
W&W W 0373
11/2016

www.hausinvest.de