

*hausInvest*

Offener Immobilienfonds

# Jahresbericht

2023 / 2024 zum 31. März 2024

COMMERZ REAL



Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

# Inhalt

## An unsere Anleger

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

## Jahresbericht

- 10 Tätigkeitsbericht
- 32 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre
- 33 Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen
- 34 Entwicklungsrechnung
- 35 Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
- 92 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 97 Verwendungsrechnung
- 98 Anhang
- 104 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Sonstiges

- 107 Anlegerstruktur
- 107 Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber
- 121 BVI-Kennzahlen
- 124 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 125 Wertänderungen
- 127 Gremien
- 129 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 130 Besondere Anlegerhinweise
- 131 Impressum
- 132 Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

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



# Auf einen Blick

## Kennzahlen hausInvest

ISIN: DE 000 980 701 6 / WKN: 980 701

in Mio. €	Stand 31.03.2024 <sup>1</sup>	Stand 31.03.2023 <sup>1</sup>	Stand 31.03.2022 <sup>1</sup>	Stand 31.03.2021 <sup>1</sup>
<b>Fondsvermögen</b>	<b>17.105</b>	<b>17.485</b>	<b>17.187</b>	<b>16.617</b>
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>18.119</b>	<b>17.198</b>	<b>16.577</b>	<b>16.003</b>
davon direkt gehalten	8.080	7.654	7.556	8.087
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	10.039	9.544	9.021	7.916
<b>Nettomittelveränderung</b>	<b>-444</b>	<b>101</b>	<b>381</b>	<b>348</b>
<b>Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)</b>	<b>162<sup>2</sup></b>	<b>156</b>	<b>153</b>	<b>153</b>
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	88	84	80	78
Ankäufe (Anzahl)	4	6	6	1
Verkäufe (Anzahl)	4	2	6	1
<b>Vermietungsquote (Stichtag)</b>	<b>93,7%</b>	<b>94,8%</b>	<b>93,0%</b>	<b>93,9%</b>
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>16,8%</b>	<b>12,2%</b>	<b>11,7%</b>	<b>16,9%</b>
<b>Rücknahmepreis je Anteil in €</b>	<b>43,89</b>	<b>43,73</b>	<b>43,24</b>	<b>42,77</b>
Ausgabepreis je Anteil in €	46,08	45,92	45,40	44,91
Gesamtausschüttung in Mio. € <sup>3</sup>	336	260	258	238
<b>Endausschüttung in Mio. €<sup>3</sup></b>	<b>277</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>238</b>
<b>Zwischenausschüttung in Mio. €<sup>3</sup></b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Anteilumlauf (Mio. Stück)	390	400	397	389
Gesamtausschüttung je Anteil in €	0,86	0,65	0,65	0,61
Endausschüttung am	17.06.2024	19.06.2023	20.06.2022	14.06.2021
Endausschüttung je Anteil in €	0,71	0,65	0,65	0,61
Zwischenausschüttung am	15.12.2023	-	-	-
Zwischenausschüttung je Anteil in €	0,15	-	-	-
<b>Gesamtkostenquote<sup>4</sup></b>	<b>0,84%</b>	<b>0,84%</b>	<b>0,84%</b>	<b>0,84%</b>
<b>Anlageerfolg (BVI-Methode)<sup>5</sup></b>	<b>2,2%</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,0%</b>
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	3,1%	4,0%	4,1%	3,5%
Ergebnis aus Liquidität	3,1%	0,5%	-0,4%	-0,2%

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

<sup>2</sup> Im Zuge der Projektplanung für den Tucherpark entstehen sechs weitere Immobilien.

<sup>3</sup> Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag (Vorjahre) beziehungsweise Stichtag 31. März 2024.

<sup>4</sup> Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften werden nicht berücksichtigt.

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

# An unsere Anleger



Erfahren Sie mehr über das aktuelle und vergangene Geschäftsjahr:

[hausinvest.de/investment/  
ausschuetzung-geschaeftsjahr/](https://hausinvest.de/investment/ausschuetzung-geschaeftsjahr/)

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

# Bericht der Geschäftsführung



## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

seit über 52 Jahren steht hausInvest für Stabilität und vorausschauendes Management. Auch in einer Phase widriger Rahmenbedingungen in den Kapital- und Immobilienmärkten zeigt sich die Stärke unseres Fonds. hausInvest konnte das Geschäftsjahr zum 31. März 2024 mit einer soliden Einjahresrendite von 2,2 Prozent<sup>1</sup> und einem Fondsvermögen von rund 17,1 Milliarden Euro abschließen. Das Portfolio ist mit über 162 Immobilien in 18 Ländern diversifiziert. Unsere rund 4.000 Mieter aus unterschiedlichsten Branchen und die 14 Hauptnutzungsarten unserer Fondsimmobilien sorgen für eine breite Streuung und reduzieren Risiken, die aus einzelnen Marktschwankungen resultieren.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt die Gesamtausschüttung 0,86 Euro je hausInvest Anteil, was einer Gesamtausschüttung von

rund 336 Millionen Euro entspricht. Die Endausschüttung in Höhe von 0,71 Euro je Anteil, insgesamt rund 277 Millionen Euro, erfolgt am 17. Juni 2024. Eine Zwischenausschüttung in Höhe von 0,15 Euro je Anteil, insgesamt rund 59 Millionen Euro, erfolgte bereits am 15. Dezember 2023. Seit seiner Erstauflage 1972 schüttet hausInvest jedes Jahr Fondserträge an seine Anleger aus und bestätigt auch dieses Jahr erneut die Kontinuität und Stabilität seiner Ausschüttungspolitik.

## Bestätigung durch externe Ratingagentur

Laut der unabhängigen Ratingagentur Scope ist hausInvest der branchenweit zweitgrößte offene Immobilienfonds in Deutschland.<sup>2</sup> Trotz verschiedener Herausforderungen für Immobilienfonds hat Scope das Fondsrating für hausInvest von a- (AIF) bestätigt.<sup>3</sup> Der Fonds behauptet sich in der Spitzengruppe der von Scope bewerteten Privatanlegerfonds und liegt mit dem Rating leicht über

dem Marktdurchschnitt von bbb+ (AIF). Sehr gute Bewertungen erhält hausInvest aufgrund seiner regionalen Diversifikation und der Lagequalität seines Immobilienportfolios. Auch das Risiko aus Vermietungen an Alleinmieter und aus der Mieterkonzentration resultierende Risiken werden als gering eingestuft. Scope hebt die Vermietungskompetenz der Commerz Real positiv hervor. Sie stellt sich dabei insbesondere durch die Nähe zu den Objekten als sehr hoch dar. Die Ratingagentur bewertet außerdem positiv, dass hausInvest strategisch verstärkt auf das Thema bezahlbares Wohnen setzt.

Zudem bestätigt Scope das Asset Management Rating der Commerz Real AG im Immobiliensegment mit AA (AMR).<sup>4</sup> Damit wird dem Unternehmen weiterhin eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilienprodukten bescheinigt. Die Gesellschaft verfügt darüber hinaus über einen langjährigen Track Record im Bereich Erneuerbarer Energien, was künftig Synergien bei der Investitionserweiterung für offene Immobilienfonds ermöglicht.

## Widerstandsfähigkeit bei geringem Risiko

Eine Stärke von hausInvest ist die sicherheits- und stabilitätsorientierte Anlagestrategie. Die historische Betrachtung belegt, dass hausInvest mit seiner Wertbeständigkeit seit 1972 langfristig erfolgreich ist und jedes Jahr positive Wertsteigerungen erzielt hat.<sup>1</sup> hausInvest zeichnet sich im Vergleich zu anderen Anlagealternativen durch eine sehr geringe Wertschwankung aus. So lag die Schwankungsbreite in den letzten zehn Jahren bei 0,3 Prozentpunkten und somit sogar leicht unter dem Niveau von europäischen Geldmarktfonds.<sup>5,6</sup>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verringerte sich das Fondsvermögen um 379,9 Millionen Euro, was circa 2,2 Prozent des Fondsvermögens von rund 17,1 Milliarden Euro entspricht. Die Fremdkapitalquote bleibt mit 16,8 Prozent deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 30 Prozent. hausInvest beweist auch finanzwirtschaftlich erneut seine Beständigkeit und Qualität als stabiles Basisinvestment für mittel- bis langfristige Kapitalanlagen. Die hohe Resilienz des Fonds wird ergänzt durch ein geringes Anlagerisiko: Wir haben hausInvest in die Risikoklasse 1 eingestuft,<sup>7</sup> auf einer Skala von 1 bis 7, wobei 1 der niedrigsten Risikoklasse entspricht. Die Basis für diese Einstufung sind die sehr geringen Schwankungen der vergangenen Wertentwicklungen des Fonds. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird damit als sehr gering eingestuft.

## Aktive Wertschöpfung durch Vermietungen

Beständigkeit heißt nicht Stillstand. hausInvest steht seit Fondsaufgabe für Stabilität, aber gleichzeitig auch für eine vorausschauende und sich an Veränderungen anpassende Strategie. Dies spiegelt sich in der weiterhin hohen Vermietungsquote von 93,7 Prozent zum 31. März 2024 wider. Hinzu kommt, dass zum Stichtag rund 90 Prozent aller Mieteinnahmen aufgrund vertraglicher Regelungen<sup>8</sup> einer Wertesicherung unterliegen, was weiterhin für planbare Einnahmen sorgt. Die Zahlen liefern den Beweis: Der Fonds konnte im Geschäftsjahr 2023/2024 eine deutliche Steigerung im Vermietungsmanagement (Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen) gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielen. Insgesamt wurden 231.000 Quadratmeter Fläche vermietet, was einer Steigerung von 36.000 Quadratmetern

beziehungsweise 18 Prozent entspricht.<sup>9</sup> Die Anzahl der Vermietungen blieb mit 694 konstant hoch.<sup>10</sup> Aus diesen Vermietungen werden über die gesamte Laufzeit der Verträge Mieteinnahmen in Höhe von 498 Millionen Euro erwartet, gegenüber 461 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2022/2023, was die Qualität unserer Immobilien bestätigt.

Bei den **Büroflächen** wurden rund 100.000 Quadratmeter neu vermietet beziehungsweise verlängert, was dem hohen Niveau des Vorjahreszeitraums entspricht.<sup>11</sup> Aufgrund der Qualität, der guten und sehr guten Lagen unserer Immobilien sowie unseres Angebotes an kleinteiligen flexiblen Flächen behauptet sich hausInvest erfolgreich gegenüber dem Trend „Homeoffice“ und Abmietungen von Büroflächen.

Für den Bereich **Handel, Gastronomie und sonstige Nutzungsarten** konnten 72.000 Quadratmeter neu vermietet beziehungsweise verlängert werden, im Vergleich zu 65.000 Quadratmetern im Vorjahreszeitraum. Dies führte zu einer Steigerung der voraussichtlichen Mieterträge über die gesamte Laufzeit der Verträge von 153 Millionen Euro auf 206 Millionen Euro. Die Vertragsabschlüsse zu höheren Konditionen folgen aus unseren qualitativ hochwertigen Retail-Flächen in guten und sehr guten Lagen. So gab es im Jahr 2023 allein im Shopping Center **Westfield London** Vermietungserfolge auf über 19.000 Quadratmetern.

Ein bemerkenswerter Anstieg ist im **Hotelsegment** zu verzeichnen, in dem 36.000 Quadratmeter im Vermietungsmanagement generiert wurden, was zu voraussichtlichen Mieterträgen von 60 Millionen Euro über die gesamte Laufzeit der Verträge führt. Im Geschäftsjahr 2022/2023 gab es in diesem Segment keine Vermietungen. Im **Wohnsegment** wurden 26.000 Quadratmeter neu vermietet beziehungsweise verlängert, was das Niveau des Vorjahreszeitraums bestätigt. Weitergehende Informationen zum Vermietungsmanagement entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Immobilienaktivitäten“.

## Blick auf die Hauptnutzungsarten

### Nutzungsart Büro – Qualität und Lage überzeugen

Büroflächen machen 42 Prozent des Fondsportfolios aus. Von 2016 bis 2020 konzentrierte sich hausInvest auf die Reduktion von Büroimmobilien und fokussierte sich auf gute und sehr gute Lagen in

Metropolen und wachsenden Mittelstädten. Dies erwies sich als erfolgreich, da flexible Nutzungskonzepte und hohe technische sowie Nachhaltigkeitsstandards zunehmend gefragt sind. A-Lagen mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur gewinnen an Bedeutung, wie der europäische Büromietpreisindex zeigt, der 2023 mit 4,4 Prozent über dem Zehnjahresdurchschnitt lag.<sup>12</sup> Trotz steigender Leerstandsquoten vor allem in B- und C-Lagen bleibt die Nachfrage nach Topflächen hoch. hausInvest setzt verstärkt auf vielseitig nutzbare Objekte, um das Leerstandsrisiko zu minimieren und dem mietergeprägten Büromarkt mit vermietbaren Flächen ab 200 Quadratmeter zu begegnen.<sup>13</sup>

Paradebeispiel hierfür ist der **Omniurm**, Deutschlands erstes hybrides Hochhaus, das nicht nur dank seiner smarten Aufzuganlage international bekannt wurde. Diese Technik ermöglicht nicht nur die Erschließung unterschiedlicher Lobbys, sondern auch das Retrofitting – also die Modernisierung – von bestehenden Hochhäusern.<sup>14</sup> Aktuell entsteht mit der **Projektentwicklung am Alexanderplatz** in Berlin ein weiterer Beleg für unser Engagement in nachhaltige Bürokonzepte. Die strategische Ausrichtung des hausInvest und die stetige Portfolio-Optimierung zeigen sich auch im Geschäftsjahr 2023/2024: Das **B97** in Barcelona wurde in das Portfolio übernommen und das **VIA UNA** in Prag (60 Prozent Büro, 40 Prozent Einzelhandel) verkauft.<sup>15</sup>

Auch die Risiken im US-Büroportfolio bleiben beherrschbar, obwohl der US-Büroimmobilienmarkt mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 22 Prozent in den Top-15-Märkten<sup>16</sup> unter Druck steht. Trotz dieser Herausforderung zeigt sich die US-Büroallokation im hausInvest Portfolio weitgehend stabil. Der Anteil der US-Büroimmobilien am Gesamtportfolio sank leicht auf 9,94 Prozent (von 10,7 Prozent Ende 2023). Gleichzeitig konnte die Vermietungsquote in unseren US-Büroimmobilien von 93,8 Prozent auf 95,4 Prozent gesteigert werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge hat sich von rund 13 Jahren Ende 2023 auf rund 14,1 Jahre Ende März 2024 verlängert.

### Diversifikation stärkt hausInvest im Hotelsegment

Der Hotelmarkt erholt sich nach den Herausforderungen der letzten Jahre. hausInvest stärkt diese positive Entwicklung durch die strategische Diversifikation innerhalb der Hotelkategorie. Der Anteil am Gesamtportfolio beträgt zum 31. März 2024 9,1 Prozent und verteilt

sich auf verschiedene Hotelkategorien wie zum Beispiel Business Hotels für Geschäftsreisen, aber auch Long Stay Hotels. hausInvest ist hier somit weitgehend resilient aufgestellt. Um den Herausforderungen wie Betreiberrentabilität, Fachkräftemangel, Digitalisierung, Nachhaltigkeit<sup>17</sup> und dem stagnierenden Transaktionsmarkt zu begegnen, arbeitet hausInvest mit starken Hotelgruppen wie The niu, NH Hotels, Kimpton und Meliá zusammen. Diese Partnerschaften ermöglichen es, in zukunftsfähige Hotelkonzepte zu investieren. Um das Portfolio weiter zu optimieren, wurde das Flughafenhotel **Paris Marriott Charles de Gaulle** nach 20 Jahren Haltedauer verkauft und das **Hotel de Saxe** in Dresden erworben.<sup>18</sup>

### Trendwende im Einzelhandel – auch dank neuer Konzepte

Nach Herausforderungen wie hoher Inflation und eingetrübtem Konsumklima zieht die Immobilienberatung Jones Lang LaSalle für das zweite Halbjahr 2023 eine positive Bilanz im Einzelhandel und spricht von einem Aufwärtstrend.<sup>19</sup> Diese Entwicklung spiegelt sich auch im hausInvest wider. Das Fondsmanagement hat frühzeitig neuartige Ansätze initiiert, wie beispielsweise flexible Mietstrukturen und -konditionen, die innovative Geschäftsmodelle unterstützen – sei es durch Pop-up-Stores, die Kombination von E-Commerce und stationärem Handel oder Investitionen in Technologien, die das Kundenerlebnis verbessern. Aber auch der demografische Wandel und der Megatrend Gesundheit bieten neue Chancen. Ein Beispiel ist das Kaufhaus Situ Live im **Westfield London**, das Innovationen zur Förderung des Wohlbefindens präsentiert. Das **Forum City Mülheim** wird zum Forum Medikum umgebaut und ergänzt künftig Gastronomie und Einzelhandel um medizinische Angebote. Ähnlich verhält es sich mit den **Regensburg Arcaden**, die mit Angeboten aus den Bereichen Gesundheit, Vorsorge und Medizin um bis zu 15.000 Quadratmeter erweitert werden sollen.

### Wohnraum als Zukunftsinvestition

Die anhaltende Wohnungsknappheit in Deutschland, verschärft durch sinkende Fertigstellungszahlen und rückläufige Baugenehmigungen, wird sich voraussichtlich auch in den nächsten Jahren nicht verbessern. Dies macht die Nutzungsart Wohnen für Investoren besonders attraktiv. hausInvest investiert in aussichtsreiche Wohnprojekte an attraktiven Standorten, auch im sozial geförderten Wohnungsbau. Aktuelle Beispiele aus dem Berichtszeitraum hierfür sind die weitestgehend planmäßig voranschreitenden

Projektentwicklungen in Jena **Wohnen am Mönchsberg** und **QB Jena** sowie **Krystallpalast-Areal** und **Eliseneck** in Leipzig. Anfang 2024 hat hausInvest das Neubauprojekt **Kopernikushof** in Heidelberg fertiggestellt.

Weitergehende Informationen zu den Bauprojekten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Immobilienaktivitäten“.

### Signa-Exposure

Auch in herausfordernden Situationen, wie der Insolvenz der Signa Holding GmbH und von GALERIA Karstadt Kaufhof, zeigt sich die vorausschauende Strategie von hausInvest. Das Signa-Exposure wurde signifikant auf rund 0,5 Prozent des Fondsvolumens reduziert. Im Juni 2023 wurde zur Reduzierung der Komplexität das Kaufhof-Portfolio umstrukturiert und in diesem Rahmen die **Projektentwicklung am Alexanderplatz** in Berlin komplett vertraglich erworben. Die vollständige Übernahme ins Portfolio erfolgte im Oktober 2023. Das Projekt umfasst das Galeria-Warenhaus, welches derzeit umfassend modernisiert wird, und ein damit verbundenes, im Bau befindliches Bürohochhaus. Nach Fertigstellung voraussichtlich 2026 soll das Gesamtensemble über mehr als 100.000 Quadratmeter Mietfläche verfügen. Der Projektentwicklungsvertrag mit Signa wurde im Herbst 2023 gekündigt, und die Commerz Real steuert das Bauvorhaben seitdem in Eigenregie.

Gleichzeitig wurde in diesem Zusammenhang der Verkauf von neun 20-Prozent-Beteiligungen an Immobiliengesellschaften mit acht Warenhaus-Immobilien vertraglich gesichert. Der Übergang von Nutzen und Lasten steht noch aus. Die Beteiligung an der Warenhaus-Immobilie in der Eberhardstraße 28 in Stuttgart wurde bereits im Mai 2023 veräußert.

Es bleibt aktuell die Beteiligung von 25 Prozent am Eigenkapitalanteil des Bauvorhabens **Elbtower** in Hamburg. Es wurden teilweise entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen, die im Ergebnis des Geschäftsjahres 2023/2024 und damit sowohl im Anteilwert als auch in der Rendite von 2,2 Prozent<sup>20</sup> per 31. März 2024 reflektiert sind.

# Vermietungsmanagement in Zahlen\*



**231.000 m<sup>2</sup>**

Mietfläche im Geschäftsjahr 2023/2024 vermietet



**694**

Vermietungen



**498 Mio. Euro**

voraussichtliche Mieterträge über die gesamte Laufzeit der Verträge



**97.000 m<sup>2</sup>**  
**227 Mio. Euro**

entfallen auf Büros



**72.000 m<sup>2</sup>**  
**206 Mio. Euro**

entfallen auf Handel, Gastronomie und sonstige Nutzungsarten



**36.000 m<sup>2</sup>**  
**60 Mio. Euro**

entfallen auf Hotels



**26.000 m<sup>2</sup>**  
**5 Mio. Euro**

entfallen auf das Wohnsegment

## Ausblick: antizyklisches Investment, Umbau im Bestand und erneuerbare Energien

Sinkende Zinsen an den Kapitalmärkten führen zur Stabilisierung und einer Bodenbildung am Immobilienmarkt.<sup>21,22</sup> Wir stehen vor einem neuen Marktzyklus mit Chancen zur Wertsteigerung von Immobilien und einem möglichen attraktiven Einstiegspunkt für Immobilieninvestitionen. Antizyklische Investments werden voraussichtlich verstärkt im 2. Halbjahr 2024 und vor allem in 2025 zu sehen sein. Daran wollen wir mit hausInvest partizipieren.

Eine weitere prägende Rolle wird das Thema Erneuerbare Energien für hausInvest in den nächsten Monaten und Jahren übernehmen. Die Immobilienwirtschaft spielt eine entscheidende Rolle bei der Erfüllung der EU-Klimaziele, da Bau und Betrieb von Gebäuden weltweit etwa 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen.<sup>23</sup> Erneuerbare Energien sind daher ein unverzichtbarer Bestandteil eines nachhaltigen Immobilienmanagements. Offene Immobilienfonds wie hausInvest könnten einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende leisten, wenn sie in Anlagen für erneuerbare Energien auf Freiflächen investieren dürften. Erfreulich ist in diesem Zusammenhang die Vorlage eines Gesetzentwurfs zur Förderung von Investitionen von Investmentfonds in erneuerbare Energien und Infrastruktur durch das Bundesfinanzministerium (BMF).<sup>24</sup> Ziel ist es, privates Kapital in die Finanzierung von Infrastrukturprojekten zu lenken und dabei einen sicheren Rechtsrahmen zu schaffen. Der Entwurf sieht vor, dass Immobilien-

fonds in Aufdachanlagen und bis zu 15 Prozent in Infrastruktur-Projektgesellschaften investieren dürfen, wobei steuerrechtliche Regelungen angepasst werden. Zudem soll ein Level-Playing-Field – also Chancengleichheit – mit klassischen Energieunternehmen durch entsprechende Besteuerungsmaßnahmen geschaffen werden.<sup>25</sup>

Solange das Gesetz noch nicht in Kraft ist, bleibt die Transformation von Bestandsgebäuden weiterhin eine wichtige Maßnahme, um nachhaltige Investitionen voranzutreiben. Ein Beispiel hierfür ist im hausInvest das leerstehende Bürogebäude in der **Schäfergasse 33** in Frankfurt am Main. In Zusammenarbeit mit der Stadt Frankfurt und der Caritas wird die Immobilie vollständig umgewandelt, wobei die Themen soziale und ökologische Nachhaltigkeit eine prägende Rolle spielen. Das Projekt im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ soll die Lebensbedingungen in diesem Stadtteil verbessern. Geplant sind Sozialwohnungen, eine rollstuhlgerechte Wohngemeinschaft sowie Beratungsangebote und ein Begegnungscafé der Caritas. Umweltfreundliche Maßnahmen wie eine Solarfassade, Photovoltaikanlagen sowie Fassaden- und Dachbegrünung sind ebenfalls vorgesehen. Die Baugenehmigung liegt bereits vor, mit dem Rückbau wurde im April 2024 begonnen.

Mit der geplanten Neugestaltung des **Tucherparks** in München entsteht derzeit neben dem Englischen Garten ein Quartier mit mindestens 600 Wohnungen, einem Hotel, Büros, Einzelhandel, Gastronomie sowie Sport- und Freizeitangeboten. Gemeinsam mit dem

Projektentwickler Hines verfolgt die Commerz Real hier einen ganzheitlichen, nachhaltigen Ansatz. Die Sanierung von bis zu 50 Prozent der Büroflächen soll eine Angebotslücke im nachgefragten Bereich hochwertiger, nachhaltiger Flächen schließen. Weitere Maßnahmen umfassen die Reduzierung versiegelter Flächen um ein Fünftel, einen CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb, die Wiedereingliederung des Tucherparks in das Stadtgefüge und den Erhalt von Baudenkmälern.

hausInvest steht für Beständigkeit und Fortschritt. Wir schauen zuversichtlich in die Zukunft und streben mittel- bis langfristig eine Zielrendite im Bereich von 3,5 Prozent<sup>26</sup> an.

**Ihnen, liebe Anlegerinnen und Anleger, danken wir für Ihr Vertrauen! Wir freuen uns, dass Sie Teil von hausInvest sind!**

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 8.



Henning Koch  
(Vorsitzender)



Nicole Arnold



Christian Horf



Dirk Schuster



Mario Schüttauf

## Erläuterungen der Fußnoten im Bericht der Geschäftsführung

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

<sup>2</sup> Stand: 4. Juni 2024. Quelle: [https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope\\_Offene\\_Immobilienfonds\\_Gesamtmarktstudie\\_2024.pdf](https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope_Offene_Immobilienfonds_Gesamtmarktstudie_2024.pdf).

<sup>3</sup> Scope Fund Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2024; bewertet wurden insgesamt 21 offene Immobilienfonds) hausInvest mit a- (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“, Stand 4. Juni 2024. Quellen: [https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope\\_Offene\\_Immobilienfonds\\_Gesamtmarktstudie\\_2024.pdf](https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope_Offene_Immobilienfonds_Gesamtmarktstudie_2024.pdf) sowie <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/317184>. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

<sup>4</sup> Scope Fund Analysis GmbH bestätigt das Asset Management Rating der Commerz Real AG im Segment Immobilien mit AA (AMR). Damit wird der Commerz Real AG im Segment Immobilien eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilienprodukten bescheinigt, Stand 4. Juni 2024. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-asset-management-rating-der-commerz-real-ag-im-segment-immobilien-mit-aa-amr/317219>. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

<sup>5</sup> Die Volatilität zeigt, wie stark der Wert einer Geldanlage in einem bestimmten Anlagezeitraum um den eigenen Mittelwert schwankt. Je niedriger die Volatilität ist, desto stabiler und schwankungsärmer ist eine Geldanlage. **Entwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung.**

<sup>6</sup> Wertentwicklung auf einen Blick, Stand 30.04.2024. Quelle: [https://www.bvi.de/fileadmin/user\\_upload/Statistik/Wertentwicklung\\_auf\\_einen\\_Blick\\_2404.pdf](https://www.bvi.de/fileadmin/user_upload/Statistik/Wertentwicklung_auf_einen_Blick_2404.pdf).

<sup>7</sup> Stand: 8. April 2024. Der standardisierte Risikoindikator SRI (Summary Risk Indicator) zeigt unter Annahme einer fünfjährigen Haltedauer wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, bei diesem Produkt Geld zu verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln, oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht in der Lage ist, Sie auszahlend. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als sehr gering eingestuft. Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt ist, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.

<sup>8</sup> Die Mieteinnahmen sind in unterschiedlicher Ausgestaltung wertgesichert, zum Beispiel über Staffelmieten, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren.

<sup>9</sup> Die Gesamtvermietungsleistung lag im Geschäftsjahr 2022/2023 zum Stichtag 31. März 2023 bei 195.000 Quadratmetern.

<sup>10</sup> Die Anzahl an Vermietungen lag im Geschäftsjahr 2022/2023 zum Stichtag 31. März 2023 bei 692.

<sup>11</sup> Die Vermietungsleistung für Büroflächen lag im Geschäftsjahr 2022/2023 zum Stichtag 31. März 2023 bei 102.000 Quadratmetern.

<sup>12</sup> LL, JLL Büro-Immobilienuhr Q4 2023, Europas Bürovermietung startet 2024 vorsichtig optimistisch, Stand: 16. Februar 2024. Quelle: <https://www.jll.de/de/presse/Europas-Buerovermietung-startet-2024-vorsichtig-optimistisch>.

<sup>13</sup> EY, Pressemitteilung: Kehrtwende am Immobilien-Investmentmarkt lässt auf sich warten, Stand: 17. Januar 2024. Quelle: [https://www.ey.com/de\\_de/news/2024/01/ey-trendbarometer-immobilien-2024](https://www.ey.com/de_de/news/2024/01/ey-trendbarometer-immobilien-2024).

<sup>14</sup> The BIM by Fred Mills, Germany has Solved the Empty Skyscraper Problem with the Solution of Frankfurt's Omniturm Tower. Quelle: <https://www.theb1m.com/video/germany-has-solved-the-empty-skyscraper-problem#>.

<sup>15</sup> Weitergehende Informationen zu den An- und Verkäufen entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Immobilienaktivitäten“.

<sup>16</sup> US-Banken sind laut Studie stärker von der Immobilienkrise betroffen, Stand 5. März 2024. Quelle: <https://www.wiwo.de/unternehmen/banken/leerstand-us-banken-sind-laut-studie-staerker-von-der-immobilienkrise-betroffen/29690410.html>.

<sup>17</sup> mrp hotels, Status Quo und Outlook in der Hotelinvestmentbranche (Q4/23), Stand: 3. November 2023. Quelle: <https://mrp-hotels.com/de/status-quo-und-outlook-in-der-hotelinvestmentbranche-q4-23/>.

<sup>18</sup> Weitergehende Informationen zu den An- und Verkäufen entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Immobilienaktivitäten“.

<sup>19</sup> JLL, Einzelhandelsmarktüberblick H2 2023, Aufwärtstrend auf dem Retail-Vermietungsmarkt hält an, Stand: 31. Januar 2024. Quelle: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/einzelhandelsmarktueberblick>.

<sup>20</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

<sup>21</sup> Immobilien: Warum jetzt ein guter Zeitpunkt für den Hauskauf ist – niedrige Preise, gesunkene Zinsen – DER SPIEGEL, Stand 10. April 2024. Quelle: <https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/immobilien-warum-jetzt-ein-guter-zeitpunkt-fuer-den-hauskauf-ist-niedrige-preise-gesunkene-zinsen-a-cd13b25e-8a72-4d61-b7b6-fa41a48260ac>.

<sup>22</sup> Haus und Wohnung: Die Wende am Immobilienmarkt scheint da – Capital.de, Stand 12. Januar 2024. Quelle: <https://www.capital.de/immobilien/haus-und-wohnung--die-wende-am-immobilienmarkt-scheint-da-34360674.html>.

<sup>23</sup> Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Immobiliensektor, Stand 9. Mai 2023. Quelle: <https://www.handelsblatt.com/adv/firmen/reduktion-der-co2-emissionen.html>.

<sup>24</sup> Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Investitionen von Fonds in erneuerbare Energien und Infrastruktur, Stand 21. Mai 2024. Quelle: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Investmentsteuer/2024-05-21-DISKGE-investitionen-fonds.html>.

<sup>25</sup> BVI direkt: BMF will Investitionen von Fonds in erneuerbare Energien und Infrastruktur fördern, Stand: 24. Mai 2024. Quelle: [https://direkt.bvi.de/index.php?id=5109&no\\_cache=1&tx\\_news\\_pi1%5Bnews%5D=18462&tx\\_news\\_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx\\_news\\_pi1%5Baction%5D=detail&show=1](https://direkt.bvi.de/index.php?id=5109&no_cache=1&tx_news_pi1%5Bnews%5D=18462&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&show=1).

<sup>26</sup> Bezogen auf den mittelfristigen (3 bis 5 Jahre) bis langfristigen (> 5 Jahre) Anlagehorizont des hausInvest. Anpassungen der Zielrendite können sich aufgrund von Veränderungen in den einzelnen Märkten oder infolge anderer Einflussfaktoren ergeben. Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Aussagen zur Zielrendite lassen nicht auf zukünftige Renditen schließen.**



# Jahresbericht

## **Tätigkeitsbericht**

- 10 Anlageerfolg
- 12 Fondsstrategie von hausInvest
- 13 Portfoliostruktur
- 16 Immobilienaktivitäten
  - 16 Ankäufe, Verkäufe
  - 19 Bauvorhaben
  - 21 Vermietungen
- 24 Renditen und Bewertung
- 25 Liquiditätsmanagement
- 27 Währungsmanagement
- 28 Finanzierungsmanagement
- 29 Risikobericht

## **32 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre**

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

## **Entwicklungsrechnung**

- 34 Entwicklung des Sondervermögens
- 34 Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

## **Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung**

- 35 Vermögensübersicht
- 36 Vermögensaufstellung
- 41 Erläuterungen zur Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung
- 42 Immobilienverzeichnis
- 77 Beteiligungsverzeichnis

## **Ertrags- und Aufwandsrechnung**

- 92 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 93 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 95 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## **Verwendungsrechnung**

- 97 Ausschüttung
- 97 Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

## **Anhang**

- 98 Anhang
- 101 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

## **104 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

# Tätigkeitsbericht

## Anlageerfolg

Zum Ende des Geschäftsjahres per 31. März 2024 hat hausInvest eine Jahresperformance von 2,2 Prozent p.a. erzielt.<sup>1</sup> Angesichts der globalen Herausforderungen bestätigt der Fonds damit die Stärke der sicherheitsorientierten Anlagestrategie.

Wir leben Immobilien  
**seit 1972**

Die historische Betrachtung belegt, dass hausInvest mit seiner Wertbeständigkeit seit nunmehr 52 Jahren langfristig erfolgreich ist und jedes Jahr positive Wertsteigerungen bei geringer Volatilität erzielt hat. Der Fonds verfügt insgesamt über einen sehr hohen Grad an Diversifizierung und Absicherungen. hausInvest kann gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten das Potenzial seiner stetigen Renditen ausspielen und beweist damit erneut seine Qualität als stabiles Basisinvestment.<sup>1</sup>

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

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

”

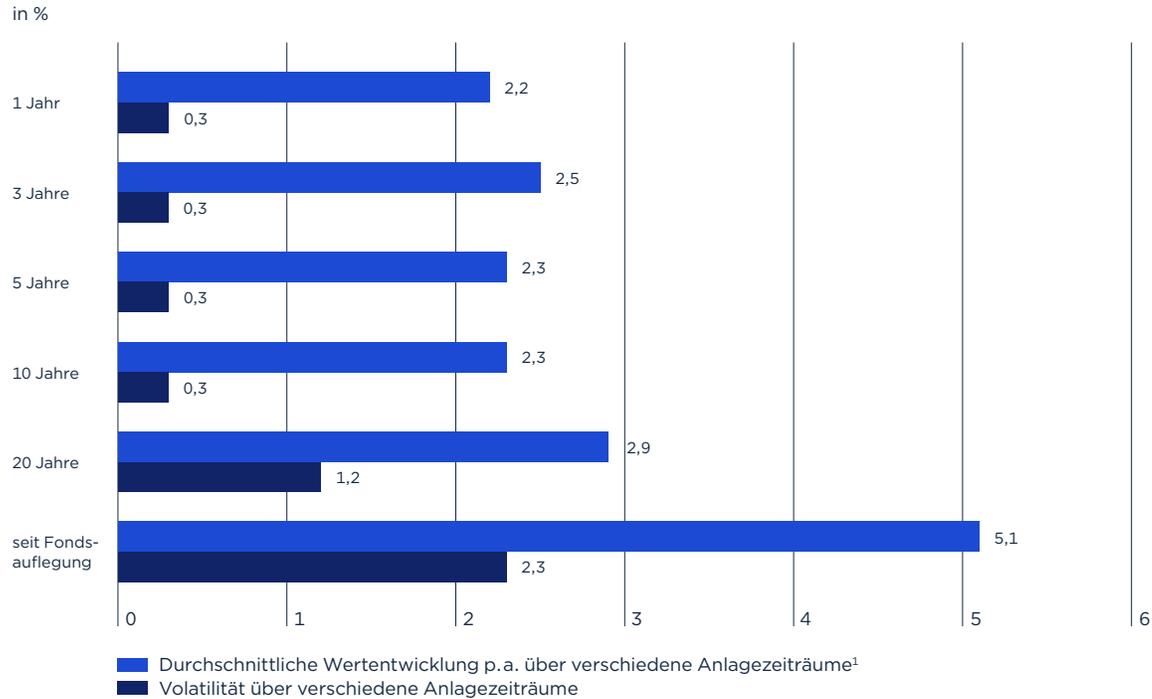
Menschliche Bedürfnisse befinden sich im stetigen Wandel. Dieser Entwicklung stehen wir offen gegenüber und reflektieren sie in den Nutzungskonzepten unserer Immobilien.“

**Mario Schüttauf**  
Fondsmanager hausInvest



# Anlageerfolg

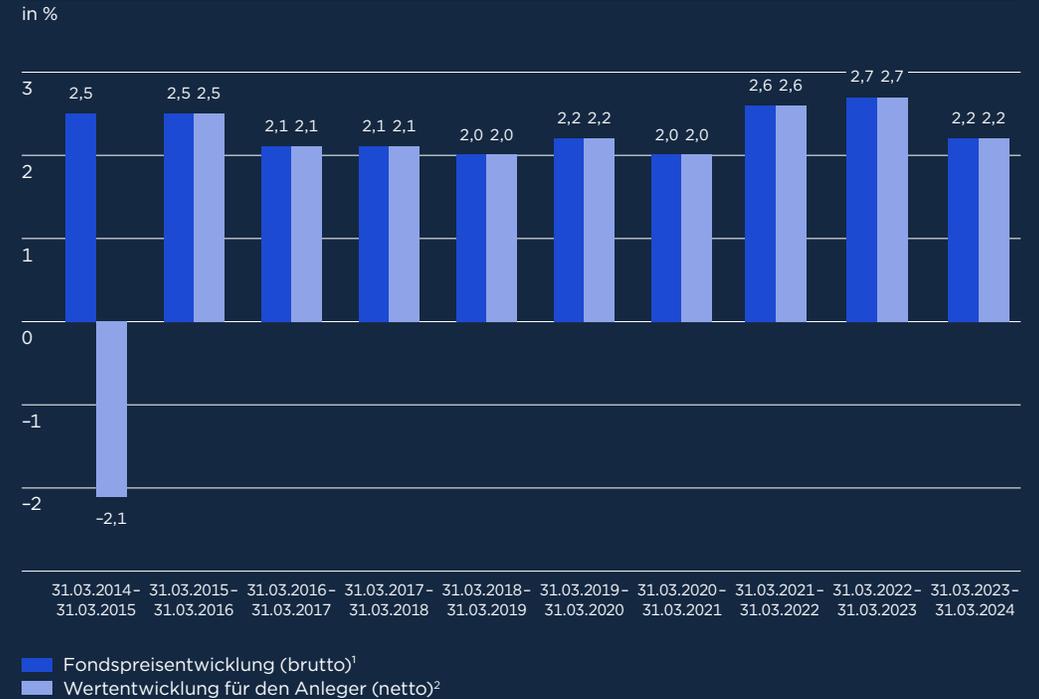
**Durchschnittliche Jahresrendite hausInvest per 31. März 2024**  
**Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**



Quelle: Commerz Real AG.

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

**Wertentwicklung per 31. März 2024**  
**Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**



Quelle: Commerz Real AG.

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

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

# Fondsstrategie von hausInvest zum 31. März 2024

## Anlageziel des Fonds

Der Fokus von hausInvest liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Zur weiteren Diversifikation investiert hausInvest auch außerhalb der Europäischen Union. Dabei wird besonderer Wert auf eine gute Mischung hinsichtlich der Kriterien Standort und Immobilienart sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt. Die mittel- bis langfristige Zielrendite von hausInvest liegt im Bereich von 3,5 Prozent p.a.<sup>1</sup>

## Portfoliomanagement

Das Fondsmanagement von hausInvest investiert in hochwertige Immobilien (Core/Core plus) mit gutem Wertentwicklungspotenzial. Dabei wird ein Schwerpunkt auf Top-Lagen gelegt. Um die unterschiedlichen Marktzyklen an den internationalen Immobilienmärkten umfassend zu nutzen, wird eine aktive Transaktionsstrategie umgesetzt. Diese trägt der aktuellen Marktsituation in vollem Umfang Rechnung und berücksichtigt gleichzeitig auch erwartete Entwicklungen. Mit dieser Strategie können zudem gegenläufige Markttrends harmonisiert werden. Das führt zur Stabilisierung und Optimierung der wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit des Fonds. Immobilien, die aufgrund von Objekt- und Standortfaktoren nicht mehr den Fondsanforderungen entsprechen, werden mit Blick auf ein positives Marktumfeld verkauft. Die daraus resultierende Liquidität wird wieder in attraktive Immobilien an neuen oder wieder erstarkenden Immobilienstandorten investiert. Das junge Immobilienportfolio gewährleistet die Marktfähigkeit der Immobilien, und der moderne Immobilienbestand fördert gleichzeitig die Chance künftiger Neuvermietungen und Wertsteigerungen der Objekte.

## Renditeorientierte Bestandsoptimierung

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

## Diversifikation

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

## Liquiditätsmanagement

hausInvest hält grundsätzlich einen über die gesetzliche Mindestliquidität von 5 Prozent hinausgehenden strategischen Anteil liquider Mittel. Langfristig wird ein Liquiditätskorridor zwischen 10 und 15 Prozent angestrebt. Erklärtes Ziel ist eine am Geldmarkt orientierte Verzinsung bei konservativen und risikoaversen Liquiditätsanlagen.

## Währungsmanagement

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

## Finanzierungsmanagement

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

## Informationen über die ökologischen und sozialen Merkmale

Die Informationen über die ökologischen und sozialen Merkmale sind in dem entsprechenden Anhang zu diesem Jahresbericht ab Seite 132 zu finden.

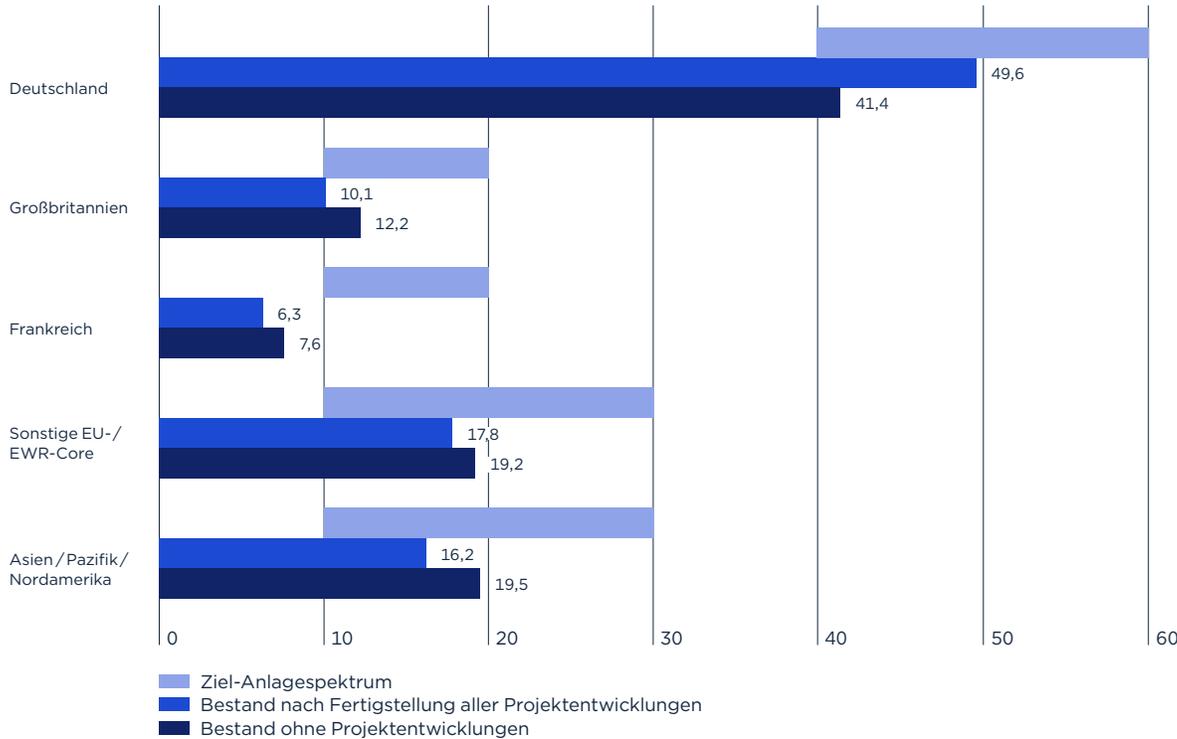
<sup>1</sup> Bezogen auf den mittelfristigen (3 bis 5 Jahre) bis langfristigen (> 5 Jahre) Anlagehorizont des hausInvest. Anpassungen der Zielrendite können sich aufgrund von Veränderungen in den einzelnen Märkten oder infolge anderer Einflussfaktoren ergeben. Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Aussagen zur Zielrendite lassen nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

# Fondsstrategie von hausInvest zum 31. März 2024

## Anlagestrategie von hausInvest zum 31. März 2024

### Länderallokation

in %



Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2024.

# Portfoliostruktur

## Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 18,1 Milliarden Euro war zum 31. März 2024 auf 162 Fondsobjekte, über 18 Länder und 58 Städte verteilt. 82,3 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Der Anlageschwerpunkt im stabilen europäischen Markt wird durch wirtschaftsstarke Regionen in den USA und Asien-Pazifik komplettiert.

# 54,9%

des Immobilienvolumens sind  
jünger als 15 Jahre

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

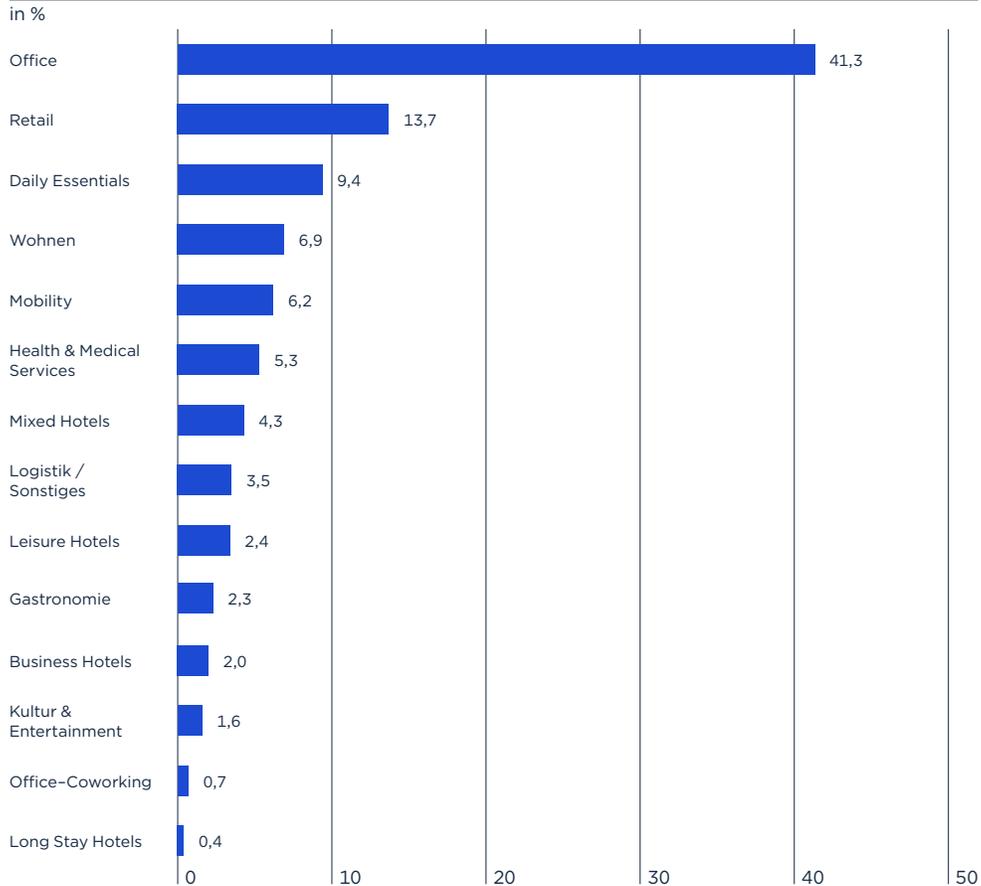
## Modernes Portfolio

Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von hausInvest ist jung und modern. Zum Stichtag waren 54,9 Prozent der Immobilien jünger als 15 Jahre.

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

# Portfoliostruktur

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



Stand: 31. März 2024.

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

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

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

## Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung an bedeutenden Wirtschaftsstandorten setzt hausInvest auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten von hochwertigen und ertragsstarken Immobilien: Büroobjekte, Shopping-Center, Hotels und Wohnen. Die hausInvest Immobilien beherbergen rund 4.050 Mieter aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst.

Per 31. März 2024 waren 42 Prozent der Mietflächen der Nutzungsart „Office“ (Office und Coworking) zugeordnet. Der Anteil der Mietflächen für „Retail“, „Daily Essentials“ und „Gastronomie“ betrug zum Stichtag 25,4 Prozent. Der „Hotel“-Anteil (Mixed Hotels, Business Hotels, Leisure Hotels und Long Stay Hotels) betrug 9,1 Prozent, der Anteil „Wohnen“ belief sich auf 6,9 Prozent.

# Portfoliostruktur

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

		Immobilien- verkehrswert <sup>2</sup> in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>
Deutschland	45,6%	8.267.934	108	1.616.344
USA	16,3%	2.951.429	12	361.024
Großbritannien	11,1%	2.005.158	6	350.763
Frankreich	6,9%	1.257.400	5	94.302
Italien	3,4%	620.750	5	149.198
Niederlande	2,0%	369.225	2	49.038
Finnland	1,9%	345.250	3	48.355
Österreich	1,8%	331.384	4	85.724
Spanien	1,8%	321.650	3	66.684
Polen	1,6%	286.975	3	71.570
Luxemburg	1,5%	277.175	3	33.392
Belgien	1,4%	249.150	1	50.772
Portugal	1,1%	203.375	2	40.157
Irland	0,8%	150.050	1	13.701
Japan	0,8%	146.302	1	16.830
Tschechien	0,7%	133.125	1	56.328
Australien	0,6%	113.672	1	14.477
Türkei	0,5%	88.750	1	62.008
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>18.118.755</b>	<b>162</b>	<b>3.180.668</b>

Stand: 31. März 2024.

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

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

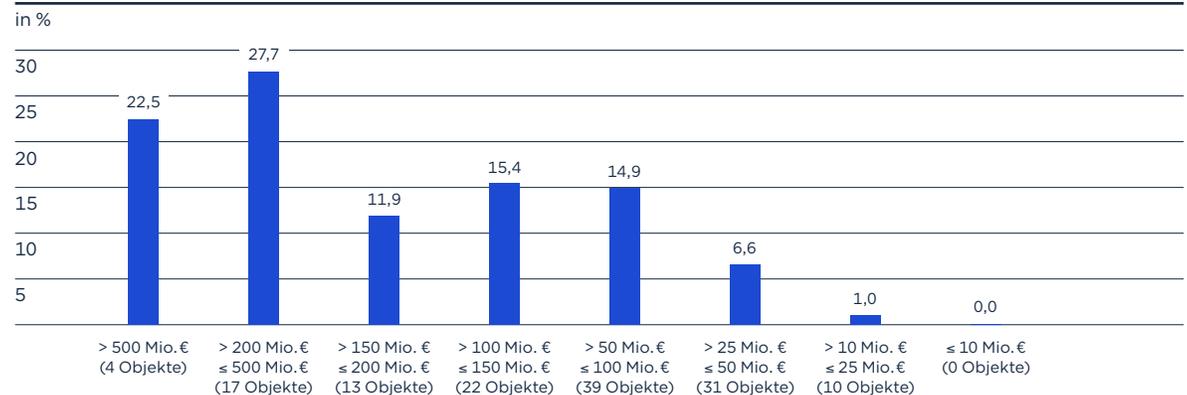
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

	Immobilienverkehrswert <sup>2</sup> in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>
Bis 5 Jahre	15,7%	22	324.328
5-10 Jahre	10,5%	10	221.882
10-15 Jahre	28,7%	24	696.476
15-20 Jahre	19,9%	27	559.524
Über 20 Jahre	25,3%	53	952.827
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>136</b>	<b>2.755.038</b>

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

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

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



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

# Immobilienaktivitäten

## Ankäufe

Auch im Geschäftsjahr 2023/2024 hat das Fondsmanagement das hausInvest Portfolio selektiv durch strategische Ankäufe weiter diversifiziert. So wurde der Aufwind in der Hotelbranche genutzt, um im Juni 2023 das **Hotel de Saxe in Dresden** zu erwerben. Das 4-Sterne-Haus mit 185 Zimmern ist erst 2019 umfassend renoviert worden. Es glänzt durch seine hervorragende Lage gegenüber der Frauenkirche im Herzen der inneren Altstadt. Semperoper, Zwinger, Residenzschloss und Hauptbahnhof sind fußläufig erreichbar. Mit dem Hauptmieter Steigenberger-Gruppe verfügt es über einen versierten Hotelbetreiber. Restaurant, Lobbybar, Spa- und Wellnessbereich sowie Tagungsräume machen das Haus gleichermaßen für Touristen wie für Geschäftsreisende attraktiv. Im Erd- und im Untergeschoss gibt es zudem auf etwa 1.200 Quadratmetern vier Einzelhandelsflächen sowie ein weiteres Restaurant, das von der Brauerei Radeberger betrieben wird. Zukunftsweisend ist der Anschluss an das lokale Fernwärme- und Fernkältenetz. Klima- bzw. Teilklimaanlagen mit Wärmerückgewinnung erhöhen zusätzlich die Energieeffizienz.

In einem spektakulären Deal hat hausInvest im Juni 2023 die **Projektentwicklung am Alexanderplatz in Berlin** komplett vertraglich erworben. Die vollständige Übernahme ins Portfolio erfolgte im Oktober 2023. In bester Lage entsteht bis 2026 eine der modernsten Hochhausimmobilien Deutschlands. Der **Turm** wird rund 30.000 Quadratmeter flexibel nutzbare Bürofläche bieten. Hinzu sollen Gemeinschaftsflächen sowie Konferenz- und Eventflächen mit Zugang für die Öffentlichkeit kommen. Das angrenzende Warenhaus wird im laufenden Betrieb umfassend modernisiert und als „Galeria Weltstadthaus“ fortgeführt. Im ersten Untergeschoss sind außerdem etwa 2.500 Quadratmeter für einen hochwertigen Lebensmittelbereich und Einzelhandel vorgesehen. Neben der zentralen und logistisch perfekt angebundenen Lage überzeugt auch das Nachhaltigkeitskonzept, welches bereits in der Bauphase Berücksichtigung findet.

Wie geplant wurde Ende 2023 das im September 2021 erworbene Wohnbauprojekt **Kopernikusquartier in Heidelberg** fertiggestellt, im März 2024 haben die ersten Mieter ihre Wohnungen bezogen. Von den 98 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten sind 70 Mietwohnungen frei finanziert, 28 werden einkommensorientiert gefördert. Die beiden Objekte des Kopernikushofs wurden im Effizienzhausstandard (EH) Stufe 40 erbaut. Eine auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage leistet einen Beitrag zur Deckung des allgemeinen Strombedarfs der Bewohner. Zudem gibt es eine Tiefgarage mit vorgerüsteten E-Ladestationen und zahlreichen Fahrradstellplätzen. Das Quartier gilt als eine der größten Passivhaussiedlungen der Welt. Die Bauweise soll langfristig die Betriebskosten senken, wodurch eine Wertstabilität der Objekte und damit auch des Fonds erreicht werden soll.

Im aufstrebenden Industriedistrikt 22@ von **Barcelona** wurde im April 2023 die Büroimmobilie **B97** in der Calle Badajoz 97 in das Fondsportfolio übernommen. Das bereits 2019 erworbene und 2023 fertiggestellte Gebäude ergänzt das bereits seit 2022 im Fonds befindliche Bürogebäude **A160** im gleichen Distrikt und umfasst eine Bruttomietfläche von rund 14.000 Quadratmetern auf 13 oberirdischen Etagen. Hauptmieter ist der Software-Entwickler Webfleet Solutions.

## Verkäufe

Neben den neu ins Portfolio übernommenen Immobilien konnte das Transaktionsteam auch mehrere Opportunitäten für den Verkauf von Objekten nutzen. So wurde im Juni 2023 das **Marriott-Hotel am Pariser Flughafen Charles de Gaulle** veräußert. Das 4-Sterne-Hotel mit 300 Zimmern war direkt nach seiner Fertigstellung 2002 in den hausInvest übergegangen. Die hervorragende Lage, die Teilrenovierung in den Jahren 2020 und 2021 sowie der noch rund 16,5 Jahre laufende Mietvertrag führten zusammen mit der deutlichen Erholung des Hotelmarkts dazu, dass diese Immobilie einen Preis deutlich über dem Verkehrswert erzielte.

Im Zusammenhang mit dem Ankauf der Projektentwicklung am Alexanderplatz in Berlin wurde im Juni 2023 gleichzeitig der Verkauf von neun 20-Prozent-Beteiligungen an Immobiliengesellschaften mit acht **Warenhaus-Immobilien** vertraglich gesichert. Es handelt sich um **Galeria Warenhäuser** an der Hauptwache in **Frankfurt am Main**, in der Königsallee sowie Am Wehrhahn in **Düsseldorf** und der Hohe Straße in **Köln** sowie die Häuser Rotkreuzplatz/Pötschnerstraße in **München**, Remigiusstraße in **Bonn**, Ernst-August-Platz in **Hannover** und Kurpfalzstraße P1 in **Mannheim**. Beim Objekt **Eberhardstraße in Stuttgart** erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer direkt im Mai 2023.

Im September 2023 wurde in **Prag** die Büro- und Einzelhandelsimmobilie **VIA UNA** verkauft. Das historische Bankgebäude an der beliebten Einkaufsstraße Na Prikope war 2017 erworben und umfassend saniert worden. Dabei wurden die bestehenden denkmalgeschützten Strukturen geschickt genutzt, um modern zugeschnittene Räume zu schaffen, die sich flexibel an zukünftige Anforderungen auf dem wachsenden Büromarkt in Prag anpassen lassen.

# Immobilienaktivitäten

## Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten

Objektname	Deutschland (€)			Spanien (€)
	Hotel de Saxe	Kopernikusquartier	Alexanderplatz	B97 Barcelona
PLZ/Ort	01067 Dresden	69115 Heidelberg	10178 Berlin	08018 Barcelona
Straße	Neumarkt 9	Maria-Mitchell-Straße 6	Alexanderplatz 9	Carrer de Badajoz 97
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart <sup>1</sup> in % der Mietfläche	H: 90; E: 10	W: 90	i.B./E: 50; B: 50	B: 100
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	13.487	8.590	89.445 <sup>3</sup>	15.647
Investitionsart	direkt	direkt	indirekt	direkt
Gesellschaft	entfällt	entfällt	134 Invest GmbH & Co. KG	entfällt
Adresse der Gesellschaft	entfällt	entfällt	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	entfällt
Beteiligungsquote	entfällt	entfällt	100,00%	entfällt
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €	52.500.000,00	53.050.000,00	734.000.000,00	87.100.000,00
Kaufpreis Immobilie in €	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>
Kaufpreis Beteiligung in €	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten in €	2.498.031,76	3.986.298,29	54.144.156,60	3.026.033,21
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>	k.A. <sup>2</sup>
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren	10	10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten	1. Juni 2023	29. Dezember 2023	5. Oktober 2023	25. April 2023
Datum Kaufvertrag	29. Dezember 2022	29. September 2021	3. Juni 2023	10. Dezember 2019

Stand: 31. März 2024.

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

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

<sup>3</sup> Fläche laut Planung.

# Immobilienaktivitäten

## Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten

	Deutschland (€)		Frankreich (€)	Tschechien (€)
Objektname	Eberhardstraße	Alexanderplatz	Paris Marriott Charles de Gaulle Airport Hotel	VIA UNA
PLZ/Ort	70173 Stuttgart	10178 Berlin	95700 Roissy-en-France	11000 Prag 1
Straße	Eberhardstraße 28	Alexanderplatz 9	Allée du Verger 5	Na Prikope 33
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart <sup>1</sup> in % der Mietfläche	E: 100	i.B./E: 50; B: 50	H: 100	B: 60; E: 30
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	26.590	89.445 <sup>4</sup>	16.894	15.293
Investitionsart	indirekt	indirekt	direkt	indirekt
Gesellschaft	Kaufhof Stuttgart GmbH	Berlin, Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH & Co. KG	entfällt	CRI NP 33 s.r.o.
Adresse der Gesellschaft	Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	entfällt	Antala Staška 2027/79 Prag 4, PSČ 140 00
Beteiligungsquote	20,00%	20,00%	entfällt	100,00%
Verkehrswert der Immobilie bei Verkauf in €	10.950.000,00 <sup>2</sup>	146.800.000,00 <sup>2</sup>	40.590.000,00	94.300.000,00
Verkaufspreis Immobilie in €	-	k.A. <sup>3</sup>	k.A. <sup>3</sup>	-
Verkaufspreis Beteiligung in €	k.A. <sup>3</sup>	-	-	k.A. <sup>3</sup>
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung in €	k.A. <sup>3</sup>	k.A. <sup>3</sup>	k.A. <sup>3</sup>	k.A. <sup>3</sup>
Verkaufsnebenkosten in €	109.500,00	1.362.507,56	822.220,42	1.082.600,00
Übergang Nutzen und Lasten	16. Mai 2023	5. Oktober 2023	28. Juni 2023	26. September 2023
Datum Kaufvertrag	16. Mai 2023	3. Juni 2023	27. März 2023/ 28. Juni 2023	26. September 2023

Stand: 31. März 2024.

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

<sup>2</sup> Darstellung Verkehrswert mit 20% entsprechend der Beteiligungsquote.

<sup>3</sup> Hinsichtlich des Kaufpreises wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer/Käufer vereinbart.

<sup>4</sup> Fläche laut Planung.

# Immobilienaktivitäten

## Bauvorhaben

Zusätzlich zu der aktuell angespannten Situation im Baugewerbe stellen auch die steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz eine Herausforderung für Projektentwicklungen dar. Vor diesem Hintergrund stehen viele Projektentwickler derzeit vor großen wirtschaftlichen Problemen bis hin zu zahlreichen Insolvenzen. Jetzt bewährt sich die Strategie der Commerz Real, das Thema Development and Construction seit jeher intern zu bündeln. Dadurch verfügt sie über langjährige Erfahrungen und Expertise sowie verlässliche Partnerschaften in der Baubranche, sodass sich das Projektgeschäft weiterhin als ausgesprochen resilient erweist. Darüber hinaus zahlt es sich aus, dass bereits im Planungsstadium aller laufenden Projekte hohe Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt wurden. Das gilt für Gewerbeimmobilien ebenso wie für das weiterhin im Fokus stehende Wohnportfolio.

Die anhaltende Wohnungsknappheit in Deutschland, die durch sinkende Fertigstellungszahlen und rückläufige Baugenehmigungen noch verschärft wird, macht die Nutzungsart Wohnen für Investoren besonders attraktiv. hausInvest setzt gezielt auf das erhebliche Wachstumspotenzial in diesem Bereich und möchte den Wohnanteil im Fondsportfolio mittelfristig auf rund 10 Prozent erhöhen. Um dieses Ziel zu erreichen, investiert der Fonds vor allem in aussichtsreiche Wohnprojekte an attraktiven Standorten.

Das Wohnbauprojekt **Kopernikushof** in **Heidelberg** wurde Ende 2023 fertiggestellt. In Jena gehen die Arbeiten im Quartier **Wohnen am Mönchsberg** mit seinen 174 Wohneinheiten sowie am in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Bauvorhaben **QB Jena** in der Naumburger Straße, bestehend aus sechs Gebäuden mit insgesamt 114 Wohnungen, weiterhin planmäßig voran. Errichtet werden die Gebäude als

sogenannte Energieeffizienzhäuser gemäß Energieeinsparverordnung im KfW-55-Standard mit Dachbegrünung. In direkter Nachbarschaft befinden sich Supermärkte, Arztpraxen, eine Kindertagesstätte und mehrere Schulen. Über Straßenbahnen und Busse in fußläufiger Entfernung sind die Innenstadt, die Universität sowie ICE- und Busbahnhof erreichbar. Die sehr gute Lage, die attraktive Ausstattung mit Balkon, Loggia oder (Dach-)Terrasse sowie der niedrige Energiebedarf lassen langfristig stabile Mieteinnahmen erwarten. Die Fertigstellung der beiden Wohnbauprojekte in Jena ist für 2024 beziehungsweise 2025 geplant.

Mit der **Projektentwicklung am Alexanderplatz** in Berlin wird voraussichtlich bis 2026 ein neues Hochhaus entstehen. Das Gesamtensemble soll über etwa 100.000 Quadratmeter Geschossfläche verfügen. Das Nachhaltigkeitskonzept beinhaltet unter anderem Geothermie für ressourcensparendes Heizen und Kühlen. Für den Restenergiebedarf kommt ausschließlich Ökostrom zum Einsatz. Weitere Maßnahmen sind intelligente Beleuchtungs-, Aufzugs- und Lüftungssysteme. Auch sollen jährlich etwa 600 Kubikmeter Regenwasser genutzt werden. Durch diese Maßnahmen werden die Zertifikate LEED Platin (ökologische Nachhaltigkeit), WELL Gold (Gesundheit und Wohlergehen der späteren Nutzer) sowie außerdem WiredScore (digitale Vernetzung) angestrebt. Beim Innenausbau und Design sowie rund um die Vermietung in den Bereichen Büro, Einzelhandel und Gastronomie wird der Dienstleister CBRE beratend zur Seite stehen. Das Kaufhof-Warenhaus wurde im Juni 2023 vom bisherigen Eigentümer Signa Prime erworben und im Oktober 2023 vollständig ins Portfolio übernommen. Das Warenhaus wird derzeit umfassend zum „Galeria Weltstadthaus“ modernisiert. Dass der Umbau bei laufendem Betrieb erfolgt, liegt nicht nur im wirtschaftlichen Interesse des Fonds, sondern unterstreicht auch das Selbstverständnis der Commerz Real als verlässlicher Vertragspartner des Landes Berlin.

Ins Stocken geraten ist der Bau des **Eltowers** in **Hamburg**, an dem hausInvest seit September 2022 zu 25 Prozent am Eigenkapitalanteil beteiligt ist. Nach der Insolvenz der Signa-Gruppe wurden die Arbeiten Ende Oktober 2023 vorläufig eingestellt. Ob das Projekt fortgeführt wird, hängt nun davon ab, ob neue Investoren vom Konzept dieser Landmark-Immobilie überzeugt werden können.

Im Oktober 2023 erreichte die Quartiersentwicklung im **Münchener Tucherpark** einen wichtigen Meilenstein: Das Konzept für die Neugestaltung der rund 15 Hektar großen Fläche wurde vom Münchner Stadtrat angenommen. So kann auf dem 2019 für den hausInvest erworbenen Areal ein lebendiger und lebenswerter Mix aus mindestens 600 Wohnungen, modernen Büroflächen, Nahversorgung, Gastronomie, Hotel und Grünflächen entstehen, wobei der Bestand behutsam und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes integriert wird. Es ist geplant, sowohl die Wärme- als auch die Stromversorgung des Quartiers CO<sub>2</sub>-neutral mit erneuerbaren Energien zu betreiben. Mittlerweile ist das kooperative Planungsverfahren mit der Stadt München und den beteiligten Architektenbüros angelaufen.

Vor seiner für 2025 geplanten Fertigstellung und der damit verbundenen Übernahme in das Portfolio steht das **Terra**, eines der vier Hochhäuser der Quartiersentwicklung „Four Frankfurt“ in **Frankfurt am Main**. Von den insgesamt 28.000 Quadratmetern Nutzfläche entfallen mehr als 9.000 Quadratmeter auf die für den hausInvest erworbenen Flächen – über 8.000 Quadratmeter davon für das Hotel, der Rest für Einzelhandel und Gastronomie. Die Hotelflächen sind bereits für 30 Jahre an die InterContinental Hotels Group vorvermietet, die dort ein Haus der Marke Kimpton im 5-Sterne-Segment eröffnen wird.

# Immobilienaktivitäten

## Bauvorhaben im Überblick

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2023/2024

Im Berichtszeitraum fertiggestellte Liegenschaften im Bestand	Nutzung <sup>1</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Fertigstellung
<b>Deutschland</b>			
Heidelberg, Kopernikusquartier	W	8.590	2023
<b>Spanien</b>			
Badojiz 97, Barcelona	B	15.647	2023
Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand	Nutzung <sup>1</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup> geplant	Fertigstellung (voraussichtlich)
<b>Deutschland</b>			
Berlin, Alexanderplatz <sup>2</sup>	i.B./E	89.445	2026
Frankfurt, Goethestraße	i.B./E	2.396	2026
Frankfurt, Gutleutstraße	i.B./W	6.487	2027
Frankfurt, Schäfergasse	i.B./W	2.227	2025
Hamburg, Elbtower <sup>2</sup>	i.B./B	111.047	2026
Mülheim, Forum City Mülheim	i.B./E	47.195	2025
München, VTW 1 <sup>2</sup>	i.B./W	8.518	2027
München, VTW 2	i.B./W	13.445	2027
München, VTW 3	i.B./B	8.370	2027
München, Eisbach 3	i.B./W	15.112	2027
München, TZ	i.B./B	20.390	2027

Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand	Nutzung <sup>1</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup> geplant	Fertigstellung (voraussichtlich)
<b>Deutschland</b>			
München, Tivoli Ost	i.B./B	11.000	2028
München, VTO N/S	i.B./B	23.090	2027
München, VTO Neubau	i.B./B	7.639	2027
München, Eisbach 4	i.B./B	15.710	2027
München, Eisbach 4	i.B./B	10.999	2027
München, Hilton Munich Park	i.B./H	34.842	2027
München, Punkthaus	i.B./B	6.332	2028
München, Sportanlagen	i.B./W	10.845	2027
München, RZ1	i.B./W	1.735	2028
München, RZ2	i.B./W	1.735	2028
München, Grundstück Tivolianlage	i.B./W	3.432	2027
<b>Österreich</b>			
Wien, DC Tower 2	i.B./B	63.083	2026
Wien, Donau City Straße 3	i.B./S	-	-

Stand: 31. März 2024.

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

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

## Immobilienaktivitäten ohne Übergang von Nutzen und Lasten

Schwebende Geschäfte im Überblick

	Nutzung <sup>1</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup> (teilw. geplant)	Fertigstellung (voraussichtlich)
<b>Deutschland</b>			
Dresden, Lokschuppen	i.B./B	1.643	2026
Frankfurt, Terra	i.B./H	8.938	2025
Jena, QB Jena	i.B./W	9.932	2024
Jena, Jana II - Wohnen am Mönchsberg	i.B./W	13.749	2025
Leipzig, Eliseneck	i.B./W	2.454	2024
Leipzig, Krystallpalast Areal	i.B./W/B	17.415	2026
Leipzig, Krystallpalast Hotel	i.B./H	8.998	2026

Stand: 31. März 2024.

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

# Immobilienaktivitäten

## Vermietungen

Die breite Diversifikation des Fonds über 14 Hauptnutzungsarten und rund 4.000 Mieter mit heterogener Struktur hinweg trägt im Vermietungsgeschäft zu einer hohen Resilienz bei, die sich auch in einem gesamtwirtschaftlich schwierigen Umfeld bewährt. So liegt die Vermietungsquote zum 31. März 2024 weiterhin auf hohem Niveau von 93,7 Prozent; dabei kam es im Berichtszeitraum zu 694 Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen. Insgesamt konnte eine Gesamtvermietungsleistung von 231.000 Quadratmetern erreicht werden, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einer Steigerung um circa 18 Prozent entspricht.

Auch die weiter vorangetriebene Länderdiversifikation ist an diesem Erfolg wesentlich beteiligt: In der Büroimmobilie **The National** in **Chicago** ist der Bestandsmieter SpotHero im Juli 2023 von der 13. in die 2. Etage umgezogen und hat dabei seine Mietfläche von circa 2.600 auf über 3.000 Quadratmeter erhöht. In den neuen Räumlichkeiten gibt es neben klassischen Büros und Konferenzräumen mehr als 20 Collaboration Spaces. So will das Erfolgs-Startup ein Gleichgewicht zwischen der Arbeit zu Hause und im Büro schaffen. Die ausgezeichnete Lage und die hohe Flexibilität der Büroflächen im The National haben auch entscheidend dazu beigetragen, dass im August 2023 das nordamerikanische Frachtvermittlungs- und Logistikunternehmen Total Quality Logistics (TQL) als neuer Mieter gewonnen werden konnte. Das Unternehmen bezieht rund 3.400 Quadratmeter in dem ikonischen Gebäude im Herzen des florierenden Stadtzentrums „The Loop“.

Stabilisiert zeigt sich auch der nordamerikanische Hotelmarkt; die Auslastungen haben fast wieder das Vor-Corona-Niveau erreicht. So hat das hochwertige Business-Hotel **The Everly** in **Los Angeles** als zufriedener Bestandsmieter seinen Mietvertrag vorzeitig um fünf Jahre verlängert. Generell haben sich hochwertig ausgestattete Hotel-

flächen auf dem Vermietungsmarkt gut erholt. Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen aus der Nutzungsart Hotel tragen wesentlich zur deutlichen Steigerung der vermieteten Gesamtfläche des Fonds bei.

Den größten Anteil im hausInvest Portfolio umfasst mit 42 Prozent weiterhin die Nutzungsart Büro, wobei der Fokus insbesondere auf guten und sehr guten Lagen in Metropolen sowie wachsenden Mittelstädten liegt. Der Trend geht zu flexiblen Nutzungskonzepten, die höchsten technischen und Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Die Flächenqualität spielt eine entscheidende Rolle bei der Mitarbeiterbindung und der Stärkung der Unternehmensidentität, was wiederum zu einem geringen Leerstandsrisiko führt. Diese positive Entwicklung vor allem von Top-Immobilien wird durch den europäischen Büromietpreisindex bestätigt, dessen jährliches Wachstum mit 4,4 Prozent im Jahr 2023 deutlich über dem Zehnjahresdurchschnitt von 3,8 Prozent lag.

Wie gefragt Büroobjekte in Top-Lagen sind, zeigt unter anderem das **Seidl Forum** in **München**. Hier hat der Freistaat Bayern seinen Mietvertrag über 3.560 Quadratmeter bis 2030 verlängert. Außerdem erweitert er seine Flächen um weitere 500 Quadratmeter für die Generalstaatsanwaltschaft. Hinzu kommt ein flexibler sogenannter Swing Space mit knapp 1.670 Quadratmetern. Diese Flächen können bei zusätzlichem Bedarf zeitweise genutzt werden. Mit seiner Gesamtnutzungsfläche von rund 22.000 Quadratmetern ist das Seidl Forum auf ein Mehrmieter-Konzept ausgelegt. Zu den weiteren Mietern zählen internationale Unternehmen aus verschiedenen Branchen, beispielsweise Finanzdienstleistungen, Telekommunikation, Logistik und Handel. hausInvest hat diese Entwicklung frühzeitig erkannt und adaptiert. So setzt der Fonds vermehrt auf Objekte, die nicht ausschließlich einem einzigen Mieter dienen (Single Tenant), sondern vielfältig nutzbar sind (multi-use).

**93,7%**  
Vermietungsquote

Dabei unterliegen rund 90 Prozent der Mieterträge einer Wertsicherung aufgrund vertraglicher Bestimmungen.<sup>1</sup>

Ein langfristiger Mietvertrag mit einer Behörde wurde auch im Business-Park **Town Town CB07** in **Wien** abgeschlossen. Der Gesundheitsdienst der Stadt Wien hat im Dezember 2023 rund 2.500 Quadratmeter übernommen, ab Sommer 2024 wird die Kinder- und Jugendhilfe die verbleibenden 2.000 Quadratmeter nutzen. Die restlichen 250 Quadratmeter in dem Bürogebäude waren bereits vor längerer Zeit für den Gesundheitsdienst der Stadt Wien angemietet worden. Damit ist das Objekt künftig vollvermietet.

Einkaufszentren werden zunehmend zu Lebensräumen, in denen Shopping, Genuss, Entertainment und Gesundheitsangebote zu einer Einheit verschmelzen. Wegweisend ist hier die Entwicklung des **Westfield London**: Der modernisierte Food Court mit 13 internationalen Restaurants und 1.300 Sitzplätzen erhöht die Attraktivität des größten Shopping-Centers Europas. Zusätzlich werden die Wellness- und Gesundheitsdienstleistungen im Westfield ausgebaut. Von dieser bunten Mischung profitieren auch die klassischen Einkaufsadressen, sodass zahlreiche Neuvermietungen und Mietverlängerungen verzeichnet werden konnten. Zu den Highlights zählen die Eröffnung des Samsung Experience Stores sowie die Expansionen von BYD, Uniqlo und Adidas. Toca Social, ein Anbieter von interaktiven Fußballspielen, hat Anfang März 2024 rund 3.500 Quadratmeter für seine Spielboxen und zwei Bars angemietet. Zudem konnte der Mietvertrag mit H&M UK über rund 5.960 Quadratmeter vorzeitig bis 2038 verlängert werden.

<sup>1</sup> Die Mieteinnahmen sind in unterschiedlicher Ausgestaltung wertgesichert, zum Beispiel über Staffelmieten, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren.



# Immobilienaktivitäten

Auch in Deutschland spiegelt der hausInvest die derzeitige Trendwende des Einzelhandels positiv wider. Nachdem vor allem der stationäre Einzelhandel lange Zeit mit Herausforderungen wie hoher Inflation, eingetrübtem Konsumklima und exogenen Schocks wie der Corona-Pandemie zu kämpfen hatte, zieht die Immobilienberatung „JLL“ bereits für das zweite Halbjahr 2023 eine positive Bilanz und spricht von einem Aufwärtstrend.<sup>2</sup>

Zu dieser positiven Entwicklung trägt auch die frühzeitige Entscheidung des Fondsmanagements bei, die Chancen, die sich durch den demografischen Wandel und den Megatrend Gesundheit zu öffnen, proaktiv zu nutzen. Ein Beispiel ist die Umgestaltung des rund 52.000 Quadratmeter umfassenden Einkaufszentrums **Forum City Mülheim** zum **Forum Medikum**. Die Neuvermietung an weitere medizinische Dienstleistungsunternehmen kommt gut voran: Zu den neuen Mietern gehört unter anderem eine Augenarztpraxis mit an-

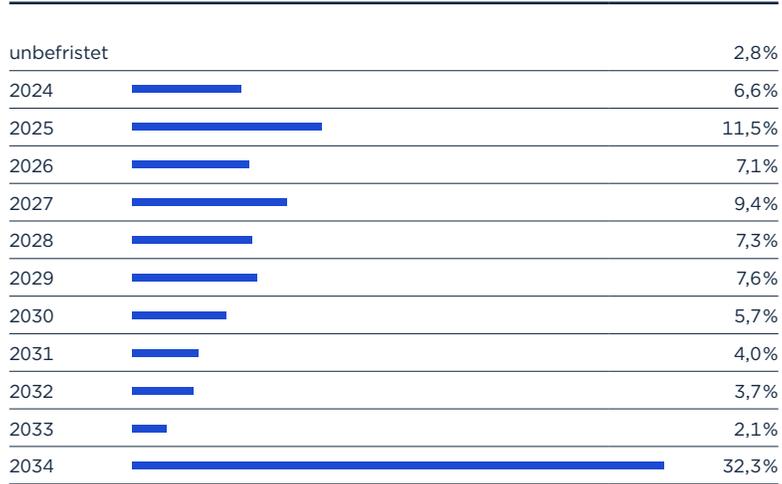
geschlossenem Operationssaal, die im Januar 2024 eröffnet wurde. So entsteht schrittweise eine deutschlandweit einzigartige Kombination aus Shopping-Möglichkeiten, gastronomischen Angeboten und erstklassiger medizinischer Versorgung.

In der Gesamtschau bestätigen die Zahlen des Vermietungsmanagements die Wirksamkeit zentraler strategischer Entscheidungen der vergangenen Jahre – darunter vor allem die weitgehende Fokussierung auf A-Lagen. Die Gesamtanzahl der abgeschlossenen Mietverträge blieb im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konstant, wobei gleichzeitig eine deutliche Steigerung der voraussichtlichen Mieterträge um 37 Millionen Euro über die gesamte Laufzeit der Verträge erreicht werden könnte. Kurz gesagt: Gerade in angespannten Marktsituationen setzen sich Qualität und der vorausschauende Blick auf die sich wandelnden Bedürfnisse der Mieter durch.

<sup>2</sup> JLL, JLL Büro-Immobilienuhr Q4 2023, Europas Büovermietung startet 2024 vorsichtig optimistisch, Stand: 16. Februar 2024: <https://www.jll.de/de/presse/Europas-Buovermietung-startet-2024-vorsichtig-optimistisch>.

# Immobilienaktivitäten

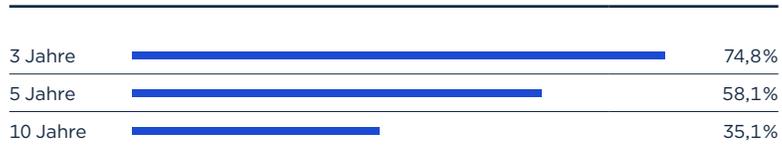
## Auslauf der Mietverträge



Stand: 31. März 2024.

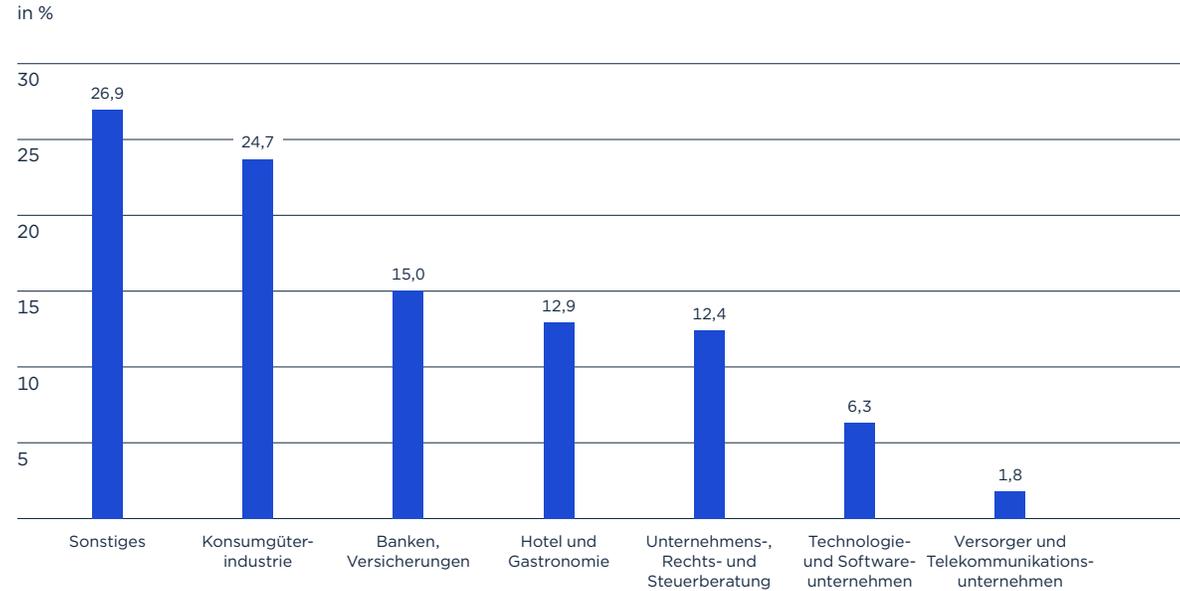
## Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufzeiten länger als



Stand: 31. März 2024.

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



Stand: 31. März 2024.

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

# Renditen und Bewertung

## Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2023/2024<sup>1</sup>

in %

	D	USA	GB	F	I	NL	FI	E	PL	A	LU	B	P	CZ	J	IE	AUS	TR	Gesamt	
<b>I. Immobilien</b>																				
Bruttoertrag	3,9	5,6	6,1	3,8	8,1	3,8	5,4	5,1	3,9	5,4	4,5	4,8	7,2	4,9	3,4	4,9	7,2	17,3	4,8	
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7	-3,1	-2,1	-1,4	-2,5	-2,3	-0,7	-2,1	-2,8	-0,5	-1,0	-0,6	-1,5	-2,4	-0,5	-1,2	-1,4	-6,2	-1,5	
Nettoertrag	3,2	2,4	4,0	2,4	5,6	1,5	4,7	3,0	1,1	4,9	3,4	4,2	5,6	2,5	2,9	3,7	5,8	11,1	3,2	
Wertänderung <sup>2</sup>	-0,4	-3,1	0,8	2,3	0,1	2,8	1,1	5,8	-1,6	29,2	2,8	3,8	0,7	2,2	-1,8	-2,2	-1,2	2,9	0,3	
Immobilienergebnis	2,8	-0,7	4,7	4,7	5,7	4,3	5,8	8,8	-0,5	34,1	6,2	7,9	6,3	4,7	1,1	1,5	4,6	14,0	3,5	
Ertragsteuern	-0,1	-0,2	-1,1	-0,2	-0,3	-0,3	0,0	-0,8	0,0	0,0	-0,4	0,2	-0,7	-0,3	-0,1	0,0	-0,5	-3,0	-0,3	
latente Steuern	0,3	-0,1	0,0	-0,3	-0,7	-1,4	0,0	-1,7	1,5	0,0	-0,4	-0,6	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	13,8	0,1	
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,9	-0,9	3,6	4,2	4,7	2,6	5,8	6,3	1,0	34,1	5,4	7,6	5,6	4,4	1,3	1,5	3,9	24,7	3,3	
Ergebnis nach Darlehensaufwand	2,9	-1,3	3,6	4,0	4,7	2,7	5,8	6,3	0,8	34,1	5,4	7,6	5,6	4,4	1,5	1,5	4,0	24,7	3,4	
Währungsänderung	0,0	-1,5	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	-1,2	0,4	-0,3	
<b>Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital</b>	<b>2,9</b>	<b>-2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>4,0</b>	<b>4,7</b>	<b>2,7</b>	<b>5,8</b>	<b>6,3</b>	<b>1,0</b>	<b>34,1</b>	<b>5,4</b>	<b>7,6</b>	<b>5,6</b>	<b>4,4</b>	<b>2,5</b>	<b>1,5</b>	<b>2,9</b>	<b>25,1</b>	<b>3,1</b>	
<b>II. Liquidität<sup>3</sup></b>																				<b>3,1</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>																				<b>3,1</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>4</sup></b>																				<b>-0,8</b>
<b>Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen)<sup>5</sup> in Mio. €</b>																				<b>2,2</b>
Immobilienvolumen	7.914	2.979	1.954	1.248	620	365	341	308	288	286	272	244	203	174	156	152	115	89	17.707	
Kreditvolumen	1.419	530	0	342	85	64	0	0	14	0	0	0	0	0	79	0	54	0	2.587	
Liquidität																				2.232
Fondsvolumen																				17.352

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

<sup>2</sup> Inklusive Verkaufsgewinne/-verluste.

<sup>3</sup> Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

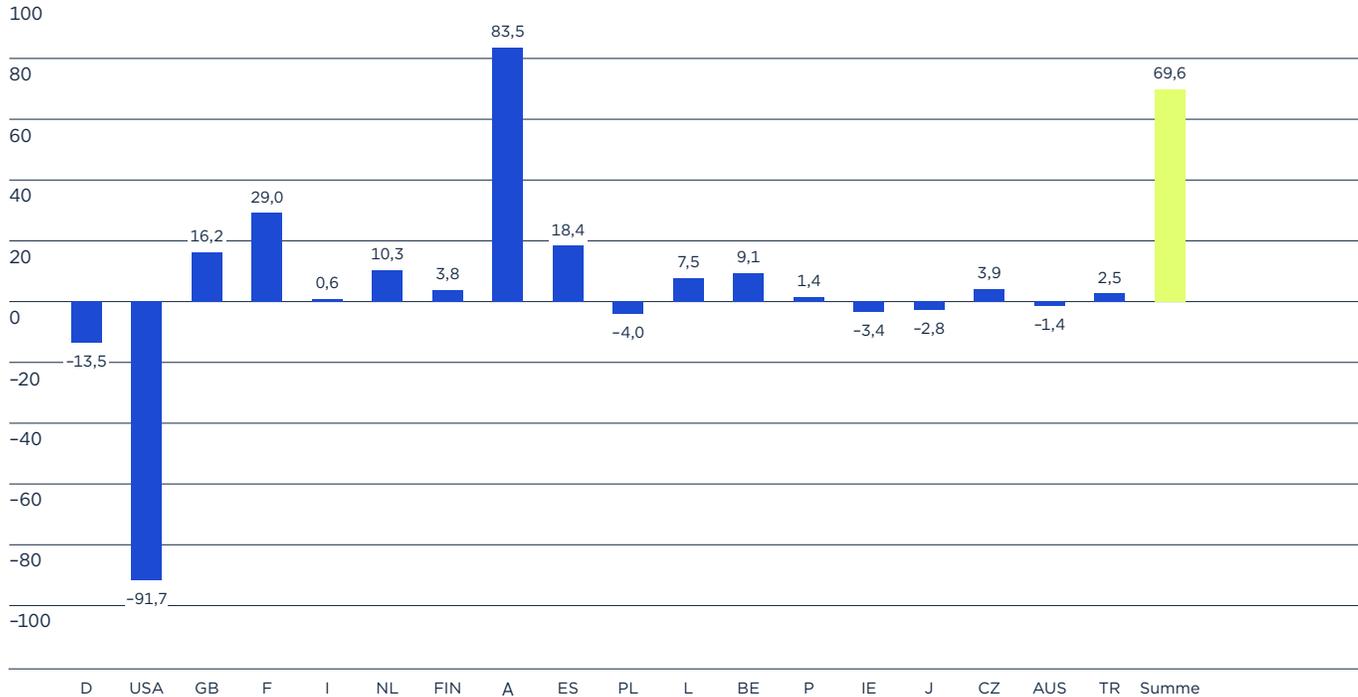
<sup>4</sup> Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

<sup>5</sup> Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2023 - 31. März 2024) berechnet.

# Renditen und Bewertung

## Wertänderungen im Berichtszeitraum (je Land)

in Mio. €



Stand: 31. März 2024.

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

# Liquiditätsmanagement

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

## Strategie

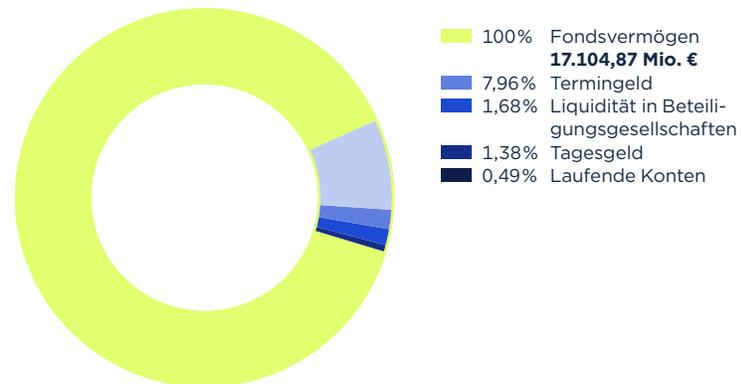
Ziel der Liquiditätssteuerung ist ein liquides, risikoarmes Liquiditätsportfolio. Mögliche Kursverluste sollen weitestgehend vermieden werden. Um dies zu erreichen, wird derzeit die gesamte Liquidität ausschließlich in Tages- und Termingelder mit Laufzeiten von bis zu zwölf Monaten angelegt. Die Performance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

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

Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote des hausInvest 11,5 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

# Liquiditätsmanagement

## Übersicht Liquiditätsanlagen



Stand: 31. März 2024.

## Zusammensetzung der Fondsliquidität

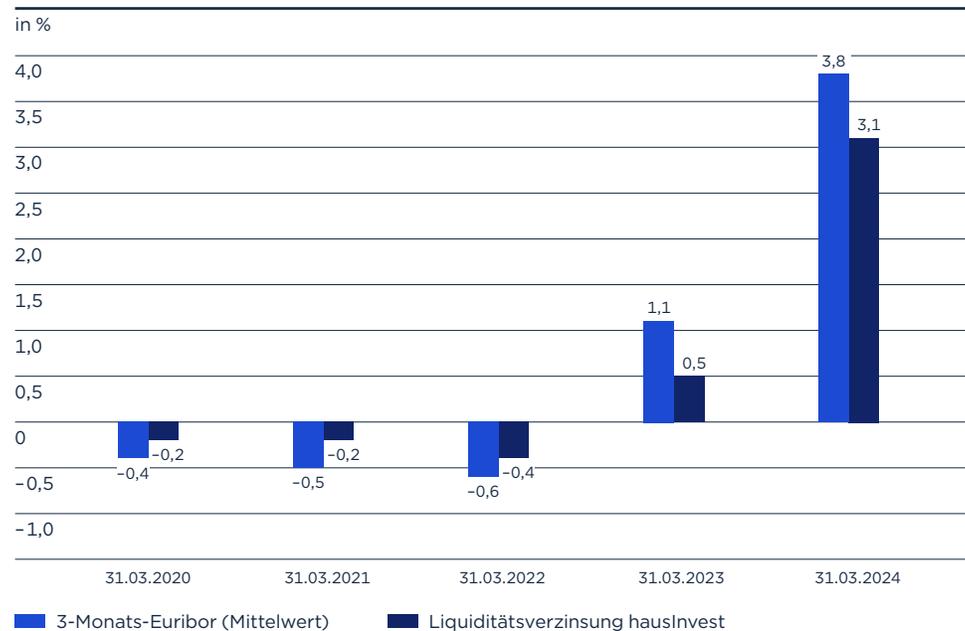
	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	236,55	1,38
Termingeld	1.360,48	7,96
Laufende Konten	83,37	0,49
Ausschüttungskonten	0,41	0,00
<b>Fondsliquidität</b>	<b>1.680,81</b>	<b>9,83</b>
Liquidität in Beteiligungsgesellschaften	287,98	1,68
Bruttoliquidität	1.968,79	11,51
<b>Fondsvermögen</b>	<b>17.104,87</b>	

Stand: 31. März 2024.

# 17,1 Mrd. €

Fondsvermögen  
per 31. März 2024

## Vergleich Liquiditätsverzinsung hausInvest mit 3-Monats-EURIBOR-Index<sup>1</sup> (31. März 2020 – 31. März 2024)



Quelle: Bloomberg, Commerz Real AG

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

# Währungsmanagement

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

## Strategie

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

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

Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 5.223,43 Millionen Euro. Durch Devisentermingeschäfte werden die Vermögenswerte in Fremdwährung abzüglich Darlehen, Rückstellungen und sonstiger Verbindlichkeiten zu 98,13 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 1,87 Prozent des Fondsvermögens.

# 98,13%

gesicherte Fremdwährungspositionen per 31. März 2024

## Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

Land	Währung	Nettovermögen in Mio.	Devisentermingeschäfte in Mio.	Ungesicherte Position		
				in Mio.	in Mio. €	in % des Fondsvermögens
Australien	AUD	116	91	25	15	0,09
Tschechien	CZK	506	0	506	20	0,12
Großbritannien	GBP	1.686	1.666	20	23	0,13
Japan	JPY	25.012	24.639	373	2	0,01
Polen	PLN	23	0	23	5	0,03
Türkei	TRY	107	0	107	3	0,02
USA	USD	2.818	2.547	272	251	1,47

Stand: 31. März 2024.

## 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	100.500.000,00	5	40.000,00	1
GBP	2.570.000.000,00	58	49.000.000,00	1
JPY	48.860.000.000,00	14	3.261.400.000,00	1
USD	4.302.000.000,00	95	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 27,49 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.  
Stand: 31. März 2024.

# Finanzierungsmanagement

## 16,8%

Fremdfinanzierungsquote  
per 31. März 2024

Bei einem Gesamtkreditvolumen von 3.041,27 Millionen Euro, verteilt auf insgesamt 76 Kredite, weist hausInvest zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 16,8 Prozent – bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien – auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften bei Banken oder anderen Fremdkapitalgebern aufgenommenen Kredite beträgt 1.159,72 Millionen Euro. Für diese Kredite an Beteiligungen haftet hausInvest in Höhe von 919,8 Millionen Euro aufgrund von Kreditaufträgen gem. § 778 BGB. 82,5 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 17,5 Prozent in Fremdwährung.

## Übersicht Kredite – Kreditvolumen nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrswert aller Fonds- immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
Deutschland	1.735.279	21,0	3,9
USA	480.354	16,3	6,7
Frankreich	450.000	35,8	4,7
Niederlande	150.000	40,6	4,4
Polen	90.000	31,4	5,0
Italien	85.000	13,7	4,5
Australien	50.635	44,5	5,0
<b>Gesamt</b>	<b>3.041.268</b>	<b>16,8</b>	<b>4,5</b>

Stand: 31. März 2024.

## Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	unter 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	5–10 Jahre	Über 10 Jahre
Deutschland	38,7	3,3	4,4	6,2	4,5
USA	15,8	-	-	-	-
Frankreich	7,4	4,1	3,3	-	-
Niederlande	-	4,9	-	-	-
Polen	2,9	-	-	-	-
Italien	-	-	2,8	-	-
Australien	1,7	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>66,5</b>	<b>12,3</b>	<b>10,5</b>	<b>6,2</b>	<b>4,5</b>

Stand: 31. März 2024.

# Risikobericht

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH verfügt über ein ganzheitliches und unternehmensweites Risikomanagementsystem, welches sowohl die Anforderungen der KAMaRisk als auch des § 29 KAGB erfüllt 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

Für den verwalteten hausInvest wird eine eigene Risk Management Policy erstellt, in der klar geregelt wird, welche Risiken der hausInvest künftig tragen möchte und welche ausgeschlossen sind. Diese wird im Rahmen des Risikomanagementprozesses (Kapitel 2) regelmäßig überprüft und aktualisiert. Im Weiteren werden Maßnahmen zur Steuerung der im hausInvest vorhandenen Risiken definiert. Diese Maßnahmen können beispielsweise in der Überwachung der Risiken, Reduzierung oder Limitierung bestehen.

## 2. Risikomanagementprozess

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

Zur **Risikoidentifikation** wird zunächst eine umfassende Risikoinventur durchgeführt, welche regelmäßig aktualisiert und ergänzt wird.

Die **Risikoanalyse und -bewertung** geschieht regelmäßig, wobei die nachfolgend näher erläuterten Methoden eingesetzt werden. Die Intervalle der Risikobewertung werden dabei sachgerecht nach der

Höhe des Risikogehalts und der Volatilität der Bewertungsparameter festgelegt. So werden Risiken entweder täglich, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise beurteilt.

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

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

Die **Risikokommunikation** wird durch die regelmäßige Risikobericht-erstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat sichergestellt und im Falle wesentlicher Änderungen der Risikosituation durch Ad-hoc-Meldungen sowie Sonderanalysen zu Einzel- oder Portfoliorisiken ergänzt.

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

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

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

### Adressenausfallrisiko

Für die Anteilseigner des hausInvest können Ausfälle von Vertragspartnern (Mieterausfall, Kontraktpartner bei Geldmarkt- und Derivategeschäften, Projektentwickler) teilweise zu erheblichen Abschlägen bezüglich der Anteilpreise führen. Wechselwirkungen mit Reputations- und Geschäftsrisiko sind unter gewissen Umständen vorhanden. Das Mieterausfallrisiko wird mit den üblichen Methoden (Kautionsleistungen, Mietbürgschaften etc.) gesteuert. Eine gezielte Streuung auf mehrere Partner bei Geldmarkt- und Devisengeschäften sowie Projektentwicklungen diversifiziert das Risiko von Ausfällen bei diesen Partnern. Unverändert werden alle Mietforderungen regelmäßig auf Werthaltigkeit überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt oder direkt abgeschrieben.

Der andauernde Ukraine-Krieg und der Nah-Ost-Konflikt spiegeln sich weiterhin in der Entwicklung der Gas- und Energiekosten in Deutschland und Europa wider. Sollten die Nebenkosten die Mieter des Fonds anhaltend wesentlich belasten, sind steigende Stundungsanfragen sowie gegebenenfalls ergebnisbelastende Ausfälle oder Leerstände nicht ausgeschlossen.

### Marktpreisrisiko

#### Zinsänderungsrisiko

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

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

# Risikobericht

Die Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt durch das Fondsmangement, welches das Zinsänderungsrisiko ebenfalls qualitativ im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung bewertet und durch die Verteilung der Gelder auf unterschiedliche Institute und unterschiedliche Laufzeiten, innerhalb der vom Risikomanagement vorgegebenen Limite, steuert. Des Weiteren wird für jedes gehandelte Geschäft eine Marktgerechtigkeitsprüfung durchgeführt. Das gestiegene Zinsniveau der letzten Monate spiegelt sich sowohl in der Verzinsung der Geldanlagen als auch in den Fremdfinanzierungszinssätzen wider.

## Währungskursänderungsrisiko

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

Fremdwährungspositionen werden im Rahmen der Risikosteuerung weitgehend abgesichert.

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

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

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

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

## Objektwertänderungsrisiko

### Originäres Objektwertrisiko

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

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

## Operationelles Risiko

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

Die Commerz Real und die KVG sind bezüglich des OpRisk-Managements in den Commerzbank-Konzern eingebunden. Hier erfolgt eine zentrale Sammlung von Schadensfällen, die Anreicherung mit externen Schadensdaten sowie die Zuweisung von entsprechendem Risikokapital und -budget. Bei Leistungen, welche die KVG (auch konzernintern) ausgelagert hat, werden die entsprechenden Dienst-

leister im Rahmen des Outsourcingcontrollings quartalsweise durch ein Scoring-Modell qualitativ bewertet und deren Leistungsfähigkeit wird überwacht.

## 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 Assetklasse Immobilien beziehungsweise Änderungen der Kunden in Bezug auf einen Anteilserwerb massive Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der KVG als auch auf die Attraktivität des Fonds aus Sicht der bestehenden Investoren haben. Im Rahmen der Entwicklung der Unternehmensstrategie obliegt die Erkennung und Steuerung von Marktrisiken der Geschäftsführung. Des Weiteren wird durch die Mitgliedschaft und aktive Mitarbeit in Branchenverbänden angestrebt, frühzeitig über Entwicklungen informiert zu sein und steuernd eingreifen zu können.

Die Commerz Real und ihre Produkte und Dienstleistungen sind von dem Ukraine-Krieg und dessen Folgen sowie den bereits beschlossenen Sanktionen – die wir selbstverständlich einhalten – unmittelbar kaum betroffen: Im Portfolio des hausInvest befinden sich keine Objekte, die in den betroffenen Regionen liegen. Betroffen sein können vereinzelt Mieter in unseren Objekten, die geschäftliche Verbindungen in die betroffenen Regionen unterhalten oder dort ansässig sind. Eine mittelbare Betroffenheit aller Mieter durch den Ukraine-Krieg ist durch den deutlichen Anstieg der Energiekosten bedingt.

Aufgrund der globalen Ausbreitung von Krankheiten oder globaler Auswirkung von internationalen Krisen und Konflikten, beispielsweise Ukraine-Krieg und Nah-Ost-Konflikt, kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und des Immobilienmarktes kommen. Dies kann

# Risikobericht

zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können.

## Reputationsrisiko

Für den hausInvest 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 KVG bzw. den hausInvest negativ beeinflusst wird. Damit können massive Ertragsrisiken (Kunden ziehen Gelder ab, geplante Fondsvorhaben können nicht realisiert werden) verbunden sein. Das Risiko wird qualitativ im Rahmen von Risikogesprächen sowie durch Gefährdungsanalysen bewertet und erfolgt anlassbezogen.

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

## Risiken aus Projektentwicklungen

Neben den gesetzlichen Anlagegrenzen nach § 231 Absatz 1 Nummer 3 KAGB wurde als Entscheidungsgrundlage durch die Geschäftsführung der KVG eine Entscheidungsmatrix für Neuerwerbe von Projektentwicklungen definiert. In dieser wird geregelt, welche Projektentwicklungsrisiken in welchen Nutzungsarten eingegangen werden können.

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

## Liquiditätsrisiko/Finanzierungsrisiko

### Liquiditätsrisiko im engeren Sinne

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

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

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

### Refinanzierungsrisiko

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

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

## Nachhaltigkeitsrisiko

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

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

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

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

# Risikobericht

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

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

Auf der Immobilienebene sind enge Auswahlkriterien wichtig, um den Erfordernissen der Anlagestrategie bei der Objektauswahl gerecht zu werden, Investitionen zu sichern, Klimarisiken zu vermeiden und Bedürfnisse von Mietern zu befriedigen. Im Rahmen einer Sustainability Due Diligence werden diese Kriterien im Ankauf geprüft und bewertet.

Mit dieser Prüfung erfolgt nicht nur eine allgemeine Risikobewertung im Kontext der regulatorischen Parameter, sondern auch eine Bewertung in Bezug auf die Nachhaltigkeits-Strategie des hausInvest. Die ESG-Vorgaben des hausInvest können somit verlässlich überprüft und an die langfristige Portfolio-Strategie angepasst sowie nach ihr ausgerichtet werden. Die Ergebnisse der Sustainability Due Diligence fließen in die Bewertung geplanter Ankäufe ein.

# Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	Stand 31.03.2024	Stand 31.03.2023	Stand 31.03.2022	Stand 31.03.2021
Fondsvermögen in Mio. €	17.105	17.485	17.187	16.617
Wert je Anteil (Rücknahmepreis je Anteil) in €	43,89	43,73	43,24	42,77

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

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

Die realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilientransaktionen betreffen Verkäufe von Immobilien in Deutschland, Frankreich und Tschechien. Die im Berichtszeitraum getätigten Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden auf Seite 16-18 dargestellt.

## Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

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

### 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	287.500.000,00	177.366.842,11	494.152,82	3.324.316,07
GBP	2.001.000.000,00	2.322.808.243,39	7.540.835,65	9.718.323,91
JPY	93.790.000.000,00	635.767.473,08	3.704.185,55	18.486.898,39
USD	9.025.800.000,00	8.382.348.321,53	16.978.804,86	91.224.342,21
		<b>151.471.859,46</b>	<b>28.717.978,88</b>	<b>122.753.880,58</b>

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
GBP	140.000.000,00	161.863.747,08	0,00	797.022,95
		<b>797.022,95</b>	<b>0,00</b>	<b>797.022,95</b>

### Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
AUD	184.000.000,00	111.292.270,97	470.201,32	-2.342.808,82
GBP	5.078.000.000,00	5.835.317.249,31	-4.539.376,19	-70.779.522,77
JPY	2.600.000.000,00	16.415.614,05	0,00	-42.884,26
USD	9.798.400.000,00	8.970.694.666,41	6.050.621,25	-124.349.068,89
		<b>-195.532.838,36</b>	<b>1.981.446,38</b>	<b>-197.514.284,74</b>

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
AUD	40.000,00	24.050,29	0,00	-7,49
GBP	92.000.000,00	107.622.431,87	0,00	-151.926,36
JPY	3.261.400.000,00	20.074.856,92	0,00	-172.367,77
		<b>-324.301,62</b>	<b>0,00</b>	<b>-324.301,62</b>

# Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

in €

<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>17.484.763.237,86</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr	-259.443.499,51
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres <sup>1</sup>	-259.904.390,50
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile <sup>2</sup>	460.890,99
2. Zwischenausschüttung <sup>3</sup>	-59.377.160,33
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto) <sup>4</sup>	-444.040.376,23
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	365.906.257,21
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	-809.946.633,44
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	10.452.370,08
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten <sup>5</sup>	-33.967.659,41
a) bei Immobilien	-19.442.055,34
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-14.525.604,07
5. Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>6</sup>	406.478.644,98
davon nicht realisierte Gewinne des Geschäftsjahres	538.944.517,16
davon nicht realisierte Verluste des Geschäftsjahres	-379.591.051,17
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>17.104.865.557,44</b>

# Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

## Fußnoten zur Entwicklung des Sondervermögens

- Zu 1 Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der Verwendungsrechnung die Gesamtausschüttung).
- Zu 2 Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilsaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilskäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihre Anteile zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilsrückgabe nicht als Mittelabfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- Zu 3 Die **Zwischenausschüttung** betrifft die Zwischenausschüttung vom 15. Dezember 2023 in Höhe von 0,15 Euro pro Anteil.
- Zu 4 Die **Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Ausgaben** und die **Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis des Tages, multipliziert mit der Anzahl der zu diesem Datum ausgegebenen beziehungsweise zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge/Aufwendungen pro Anteil, die als Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich bezeichnet werden, enthalten.
- Zu 5 Unter der **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien beziehungsweise Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Des Weiteren werden in dieser Position die Beträge aus der Umbuchung der kumulierten Anschaffungsnebenkosten der im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen vom Kapital in das realisierte Ergebnis ausgewiesen.
- Zu 6 Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** sowie die nicht realisierten Gewinne und die nicht realisierten Verluste des Geschäftsjahres sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

# Vermögensübersicht zum 31. März 2024

in €

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>	<b>8.079.867.062,13</b>	<b>47,24</b>	<b>1.735.794.626,73</b>
1. Mietwohngrundstücke	82.450.000,00	0,48	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	7.544.414.626,73	44,11	1.735.794.626,73
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung	453.002.435,40	2,65	0,00
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>	<b>5.809.672.760,57</b>	<b>33,97</b>	<b>1.102.335.426,67</b>
1. Mehrheitsbeteiligungen	5.551.228.938,32	32,45	1.082.361.480,63
2. Minderheitsbeteiligungen	258.443.822,25	1,51	19.973.946,04
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>	<b>1.680.807.033,10</b>	<b>9,83</b>	<b>54.081.732,14</b>
1. Bankguthaben	1.680.807.033,10	9,83	54.081.732,14
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>4.574.827.667,13</b>	<b>26,75</b>	<b>2.331.215.949,08</b>
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	238.653.922,57	1,40	142.037.618,62
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	3.533.135.667,94	20,66	2.050.260.502,41
3. Zinsansprüche	37.388.922,93	0,22	1.448.912,21
4. Anschaffungsnebenkosten	193.185.156,09	1,13	29.239.394,30
a) bei Immobilien	128.891.345,85	0,75	6.168.503,99
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	64.293.810,24	0,38	23.070.890,31
5. Andere	572.463.997,60	3,35	108.229.521,54
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>20.145.174.522,93</b>	<b>117,77</b>	<b>5.223.427.734,62</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten</b>	<b>2.395.825.381,84</b>	<b>14,01</b>	<b>189.959.302,96</b>
1. aus Krediten	1.881.550.660,00	11,00	0,00
2. aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben	14.993.617,00	0,09	1.231.626,43
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	266.852.097,44	1,56	171.936.259,94
4. aus anderen Gründen	232.429.007,41	1,36	16.791.416,59
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>644.483.583,64</b>	<b>3,77</b>	<b>215.623.997,56</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>3.040.308.965,49</b>	<b>17,77</b>	<b>405.583.300,52</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<b>17.104.865.557,44</b>	<b>100,00</b>	<b>4.817.844.434,10</b>

Stand: 31. März 2024.

Umlaufende Anteile (Stück) 389.708.641,927  
Anteilwert (EUR) 43,89

Devisenkurse per 27. März 2024 in Euro

Amerikanische Dollar (USD)	1 EUR =	1,08295	USD
Britische Pfund (GBP)	1 EUR =	0,85795	GBP
Kanadische Dollar (CAD)	1 EUR =	1,47340	CAD
Australische Dollar (AUD)	1 EUR =	1,66075	AUD
Japanische Yen (JPY)	1 EUR =	164,18065	JPY
Polnische Słoty (PLN)	1 EUR =	4,31250	PLN
Schwedische Kronen (SEK)	1 EUR =	11,47950	SEK
Singapur Dollar (SGD)	1 EUR =	1,45950	SGD
Südkoreanische Won (KRW)	1 EUR =	1.460,62885	KRW
Tschechische Kronen (CZK)	1 EUR =	25,31200	CZK
Türkische Lira (TRY)	1 EUR =	34,90375	TRY

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

## A. Vermögensgegenstände

in €

I. Immobilien <sup>1</sup>	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Mietwohngrundstücke	82.450.000,00	0,48	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	7.544.414.626,73	44,11	1.735.794.626,73	4.537.989.626,73
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung	453.002.435,40	2,65	0,00	216.202.435,40
<b>Gesamt</b>	<b>8.079.867.062,13</b>	<b>47,24</b>	<b>1.735.794.626,73</b>	<b>4.754.192.062,13</b>

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften<sup>2</sup>

1. Mehrheitsbeteiligungen	5.551.228.938,32	32,45	1.082.361.480,63	2.904.333.191,89
2. Minderheitsbeteiligungen	258.443.822,25	1,51	19.973.946,04	141.729.780,95
<b>Gesamt</b>	<b>5.809.672.760,57</b>	<b>33,97</b>	<b>1.102.335.426,67</b>	<b>3.046.062.972,84</b>

## III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben

1. Tagesgeldanlagen	236.549.614,22	1,38	14.949.614,22	20.349.614,22
2. Termingeldanlagen	1.360.480.263,91	7,95	980.263,91	980.263,91
Restlaufzeit bis 3 Monate	475.980.263,91	2,78	980.263,91	980.263,91
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	752.500.000,00	4,40	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	107.000.000,00	0,63	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	25.000.000,00	0,15	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten	83.365.581,59	0,49	38.151.854,01	54.607.930,50
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	411.573,38	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>1.680.807.033,10</b>	<b>9,83</b>	<b>54.081.732,14</b>	<b>75.937.808,63</b>

Stand: 31. März 2024.

<sup>1</sup> Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 42–76 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

<sup>2</sup> Einzelangaben zu den Beteiligungsgesellschaften sowie zu den in diesen gehaltenen Immobilien sind im Beteiligungs- und Immobilienverzeichnis ersichtlich.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

in €

<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>in % des Fondsvermögens</b>	<b>davon in Fremdwährung</b>	<b>davon Ausland</b>
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	238.653.922,57	1,40	142.037.618,62	191.647.703,63
aus Mieten und Umlagen	50.181.808,32	0,29	18.154.499,05	35.163.890,13
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	188.472.114,25	1,10	123.883.119,57	156.483.813,50
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	3.533.135.667,94	20,66	2.050.260.502,41	2.523.566.667,94
3. Zinsansprüche	37.388.922,93	0,22	1.448.912,21	4.981.538,48
aus Tagesgeldanlagen	102.038,59	0,00	8.474,15	10.754,15
aus Termingeldanlagen	32.180.371,55	0,19	1.396,54	1.396,54
aus Gesellschafterdarlehen	5.106.512,79	0,03	1.439.041,52	4.969.387,79
4. Anschaffungsnebenkosten	193.185.156,09	1,13	29.239.394,30	54.873.712,20
bei Immobilien	128.891.345,85	0,75	6.168.503,99	17.343.096,87
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	64.293.810,24	0,38	23.070.890,31	37.530.615,33
5. Andere	572.463.997,60	3,35	108.229.521,52	158.542.887,71
5.1. Forderungen aus schwebenden Geschäften	283.921.316,18	1,66	0,00	0,00
5.2. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	25.476.560,17	0,15	12.137.567,96	25.476.560,17
Forderungen aus Umsatzsteuer	20.103.272,30	0,12	9.360.727,31	20.103.272,30
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	5.373.287,87	0,03	2.776.840,65	5.373.287,87

Stand: 31. März 2024.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

in €

IV. Sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
5.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	4.795.814,19	0,03	0,00	0,00
5.4. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	27.520.000,00	0,16	0,00	0,00
5.5. Weitere sonstige Vermögensgegenstände	230.750.307,06	1,35	96.091.953,56	133.066.327,54
Forderungen aus Kauf/ Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	61.520.284,72	0,36	0,00	413.061,33
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	60.428.706,09	0,35	57.776.945,66	59.966.132,52
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	36.676.888,07	0,21	36.676.888,07	36.676.888,07
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	30.391.314,66	0,18	1,17	4.759.952,76
Anteile an Bewirtschaftungsgesellschaften	20.315.495,52	0,12	349.730,04	18.710.201,58
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	8.426.525,51	0,05	0,00	8.426.525,51
Forderungen Kostenanteile Mieter	3.043.025,87	0,02	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	985.508,51	0,01	62.010,60	694.020,51
Forderungen aus Mittelzuflüssen	904.805,08	0,01	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	314.531,02	0,00	314.531,02	314.531,02
sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	63.063,40	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Forderungen	7.680.158,61	0,04	911.847,00	3.105.014,24
<b>Gesamt</b>	<b>4.574.827.667,13</b>	<b>26,75</b>	<b>2.331.215.949,06</b>	<b>2.933.612.509,96</b>

Stand: 31. März 2024.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

## B. Schulden

in €				
<b>I. Verbindlichkeiten</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>in % des Fondsvermögens</b>	<b>davon in Fremdwährung</b>	<b>davon Ausland</b>
1. aus Krediten	1.881.550.660,00	11,00	0,00	650.300.000,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	533.980.000,00	3,12	0,00	210.300.000,00
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	14.993.617,00	0,09	1.231.626,43	1.833.680,37
Erwerb und Bauvorhaben	12.250.504,99	0,07	30.295,77	51.760,83
Sicherheitseinbehalte	2.743.112,01	0,02	1.201.330,66	1.781.919,54
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	266.852.097,44	1,56	171.936.259,94	235.186.725,89
vorausbezahlte Mieten und Umlagen	77.338.624,38	0,45	55.592.177,58	73.308.404,78
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	154.044.211,70	0,90	101.142.490,43	131.364.035,11
Kautionen	34.131.692,29	0,20	15.185.535,10	30.082.613,29
Lieferungen und Leistungen	1.337.569,07	0,01	16.056,83	431.672,71
4. aus anderen Gründen	232.429.007,41	1,36	16.791.416,57	29.449.692,83
4.1. aus schwebenden Geschäften	138.543.650,21	0,81	0,00	0,00
4.2. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	1.477.137,77	0,01	308.413,61	1.477.137,77
aus Umsatzsteuer	1.477.137,77	0,01	308.413,61	1.477.137,77
4.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	25.896.469,07	0,15	0,00	0,00
4.4. erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	1.140.000,00	0,01	0,00	0,00
4.5. gegenüber der CRI mbH	13.948.714,21	0,08	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	11.302.019,77	0,07	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	2.138.592,61	0,01	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	508.101,83	0,00	0,00	0,00
4.6. andere Verbindlichkeiten	51.423.036,15	0,30	16.483.002,96	27.972.555,06
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	12.203.423,39	0,07	12.203.423,39	12.203.423,39
aus Mittelrückflüssen	9.374.224,96	0,05	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	4.612.622,18	0,03	0,00	4.207.857,08
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	2.094.475,00	0,01	0,00	2.094.475,00
aus Verwahrstellengebühr	611.881,76	0,00	0,00	0,00
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	266.050,34	0,00	0,00	266.050,34
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	411.573,38	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	21.848.785,14	0,13	4.279.579,57	9.200.749,25
<b>Gesamt</b>	<b>2.395.825.381,85</b>	<b>14,01</b>	<b>189.959.302,94</b>	<b>916.770.099,09</b>

Stand: 31. März 2024.

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

in €

II. Rückstellungen	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. für Herstellungskosten	86.040.693,81	0,50	64.493.597,29	65.272.069,88
2. für Instandhaltungskosten	8.021.394,29	0,05	199.731,42	4.345.445,80
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	71.999.163,84	0,42	60.818.128,97	66.960.687,31
4. für Steuern	434.954.222,38	2,54	74.360.426,22	301.109.029,22
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	124.571.801,82	0,73	0,00	94.649.116,72
laufende Steuern	85.685.831,76	0,50	1.739.830,27	5.262.947,96
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	224.696.588,80	1,31	72.620.595,95	201.196.964,54
5. für Sonstiges	43.468.109,32	0,25	15.752.113,66	28.059.015,87
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	21.867.739,33	0,13	3.058.602,48	12.108.426,48
Abstandszahlungen an Mieter	9.326.946,90	0,05	6.512.444,78	7.125.825,90
Vermarktungskosten	7.352.460,75	0,04	4.980.054,33	6.171.617,67
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	520.000,00	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/ Immobilien-Gesellschaften	324.773,13	0,00	0,00	184.874,02
andere sonstige Rückstellungen	4.076.189,21	0,02	1.201.012,07	2.468.271,80
<b>Gesamt</b>	<b>644.483.583,64</b>	<b>3,77</b>	<b>215.623.997,56</b>	<b>465.746.248,08</b>

Stand: 31. März 2024.

# Erläuterungen zur Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen ist im Geschäftsjahr 2023/2024 um 379,90 Millionen Euro beziehungsweise 2,17 Prozent auf 17.104,87 Millionen Euro gesunken. Per Saldo wurden 10.144.266,531 Anteile zurückgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 444,04 Millionen Euro ab. Am 19. Juni 2023 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 in Höhe von 259,44 Millionen Euro beziehungsweise 0,65 Euro pro Anteil. Darüber hinaus erfolgte am 15. Dezember 2023 eine Zwischenausschüttung für das laufende Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von 59,38 Millionen Euro beziehungsweise 0,15 Euro pro Anteil.

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

Angaben zu den Käufen und Verkäufen befinden sich auf den Seiten 16–18.

## A. Vermögensgegenstände

### I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2024 74 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Käufe und Verkäufe, der Neubewertungen der Liegenschaften durch die Bewerter, der Wertänderungen aufgrund der Baufortschritte bei den im Bau befindlichen Immobilien und der Wechselkursänderungen ist das Liegenschaftsvermögen seit dem 31. März 2023 um insgesamt 425,45 Millionen Euro beziehungsweise 5,56 Prozent auf 8.079,87 Millionen Euro gestiegen. Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 42 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

### II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 31. März 2024 über 69 als Mehrheitsbeteiligung und 32 als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 88 Liegenschaften halten. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 77–91 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 42–76 enthalten.

### III. Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen betragen zum Stichtag 1.680,81 Millionen Euro. Sie sind im Wesentlichen als Termingelder angelegt.

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 Prozent des Fondsvermögens in Höhe von 855,24 Millionen Euro.

### IV. Sonstige Vermögensgegenstände

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

**Zu Nr. 5.5 Weitere sonstige Vermögensgegenstände:** Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 27. und 28. März 2024.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 36,68 Millionen Euro betreffen die Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten an unseren Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London.

## B. Schulden

### I. Verbindlichkeiten

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

**Zu Nr. 4.6 Andere Verbindlichkeiten:** Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 27. und 28. März 2024.

### Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne

Im Falle der Veräußerung von Immobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax – CGT). Per 31. März 2024 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Immobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.

# Immobilienverzeichnis

Immobilien in 18 Ländern  
auf vier Kontinenten



# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	1	2	3	4	5	6
<b>Objektname</b>		<b>Dorotheenstraße</b>	<b>Classicon</b>	<b>Aralhaus</b>	<b>P5</b>	<b>Kö 92 a</b>	<b>WestendWindows</b>
PLZ/Ort		10117 Berlin	10117 Berlin	10709 Berlin	10785 Berlin	40212 Düsseldorf	60325 Frankfurt am Main
Straße		Dorotheenstraße 33, Charlottenstraße 42	Leipziger Platz 9	Hohenzollerndamm 44, Eisenbahnstraße 36, Bielefelder Straße 15	Potsdamer Platz 5, Ebertstraße 4	Königsallee 92 a	Bockenheimer Landstraße 33-35
Internetadresse		-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 75; E: 15	B: 70; S: 20	B: 90	B: 90	B: 60; E: 30	B: 100
Art des Grundstücks		-	-	-	Bruchteileigentum	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		989	2.665	6.096	1.623	1.671	2.063
Erwerbsdatum		06/2002	01/2002	11/2019	11/2019	12/1993	11/2019
Haltedauer in Jahren		21,8	22,2	4,4	4,4	30,3	4,4
Bau-, Umbaujahr		2002	2003	1995	2003	1998	2009
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		4.879	11.795	11.655	15.252	7.102	9.112
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		4.879	9.423	11.655	15.252	7.102	9.112
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	2.372	0	0	0	0
<b>Immobilien- informationen*</b>							
Hauptmieter		TMF e.V.	Deutsches Spionage Museum	Berliner Wasserbetriebe	P+P Pöllath + Partners	Regus Düsseldorf	Permira
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		64,4	1,1	0,0	5,0	21,2	12,4
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		1,4	18,9	0,0	16,4	2,9	8,8
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		0,8	6,9	2,5	3,5	3,0	6,2
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		934	3.437	k.A.	5.097	1.971	6.159
<b>Gutachter- informationen*</b>							
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		2.082/2.094	3.570/3.729	2.504/2.504	6.998/6.762	2.428/2.435	4.516/4.535
Restnutzungsdauer in Jahren		48/48	49/49	36/36	49/49	28/28	65/55
Verkehrswert (VKW) in Tausend		48.200/46.500	96.400/97.900	69.600/68.900	175.400/168.100	43.700/44.400	124.400/128.900
Mittelwert in Tausend		47.350	97.150	69.250	171.750	44.050	126.650
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	50,86	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		47.350	97.150	69.250	87.352	44.050	126.650
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		-	-	4.333/8,1	6.725/8,09	-	9.706/8,0
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	-	3.279	5.047	-	7.348
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		-	-	1.054	1.677	-	2.358
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		-	-	437	666 <sup>3</sup>	-	970 <sup>4</sup>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	-	2.400	3.720 <sup>3</sup>	-	5.418 <sup>4</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	-	5,6	5,6	-	5,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		47,31	48,79	-	-	-	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	7	8	9	10	11	12
Objektname		B39	Börsenstraße	OmniTurm	Oeder Weg	Ontano West	Alstertor
PLZ/Ort		60325 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60318 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	20095 Hamburg
Straße		Bockenheimer Landstraße 39	Börsenstraße 2-4, Börsenplatz 13-15, Rathenauplatz 14	Große Gallusstraße 16-18	Oeder Weg 151	Savignystraße 9-11, Erlenstraße 2-6	Alstertor 21, Hermannstraße 2
Internetadresse		-	-	omniturm.de	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	E: 55; B: 45	B: 85; W: 15	B: 100	B: 90	B: 100
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.176	2.182	2.415	2.563	2.871	587
Erwerbsdatum		11/2019	01/1995	09/2018	11/2019	11/2019	11/2019
Haltedauer in Jahren		4,4	29,2	5,5	4,4	4,4	4,4
Bau-, Umbaujahr		2010	1995	2020	1996	1989	2007
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		6.004	13.536	54.347	5.718	6.107	4.478
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		6.004	13.536	46.176	5.658	5.833	4.478
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	8.171	60	275	0
Hauptmieter		Industrial and Commercial Bank of China Limited	ZARA	Morgan Stanley Bank AG	Generali	Hessische Landesbahngesellschaft mbH	Hogan Lovells International LLP
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		10,1	7,3	1,2	0,0	20,7	0,1
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		0,8	0,0	7,7	0,0	12,4	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,9	4,2	4,4	1,8	4,4	10,2
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		1.145	6.460	27.857	k.A.	1.506	k.A.
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		2.762/2.884	6.883/6.865	29.169/28.640	1.212/1.212	1.843/1.810	1.264/1.262
Restnutzungsdauer in Jahren		66/56	41/41	66/66	46/41	46/46	53/53
Verkehrswert (VKW) in Tausend		70.200/78.300	176.300/178.800	809.100/810.800	26.500/26.700	45.800/49.700	36.300/36.570
Mittelwert in Tausend		74.250	177.550	809.950	26.600	47.750	36.435
Investitionsart		indirekt	direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	94,90	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		74.250	177.550	768.610	26.600	47.750	36.435
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		6.048/8,0	-	11.628/1,9	2.585/8	3.471/7,9	2.108/6,4
davon Gebühren und Steuern in Tausend		4.572	-	4.818	1.974	2.676	1.520
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		1.476	-	6.810	611	795	588
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		603 <sup>5</sup>	-	1.163	262	351	212
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		3.369 <sup>5</sup>	-	6.977	1.428	1.921	1.169
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		5,1	-	6,1	5,7	5,7	5,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	50,69	-	-	-	47,10

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	13	14	15	16	17	18
Objektname		BallinA	Gerhof	Johannisbollwerk	Neuer Wall	63Grad Hamburg	Elbtower
PLZ/Ort		20095 Hamburg	20354 Hamburg	20459 Hamburg	20354 Hamburg	20354 Hamburg	20539 Hamburg
Straße		Ballindamm, Hermannstraße 8	Gerhofstraße 1-3	Johannisbollwerk 16, Ditmar-Koel-Straße 25	Neuer Wall 44	Neuer Wall 63	Zweibrückenstraße 12
Internetadresse		-	-	-	-	-	elbtower.de
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 85; E: 15	B: 50; E: 50	B: 100	B: 70; E: 30	B: 55; E: 45	i.B./B
Art des Grundstücks		-	-	-	-	Bruchteilseigentum	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		943	1.774	878	551	1.054	21.055
Erwerbsdatum		11/2019	10/2003	11/2019	11/2019	11/2019	09/2022
Haltedauer in Jahren		4,4	20,5	4,4	4,4	4,4	1,5
Bau-, Umbaujahr		2019	2003, 2021	1993	1907, 1987	1988, 2011	2026 <sup>8</sup>
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		5.385	10.231	4.792	2.812	6.806	111.047 <sup>9</sup>
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		5.385	9.659	4.792	2.812	6.806	111.047
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	572	0	0	0	0
Hauptmieter		Hogan Lovells International LLP	Gerhofstraße 1-3 Tenant GmbH (WeWork)	IU Group N.V.	Ermenegildo Zegna GmbH	k.A. <sup>6</sup>	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,1	22,8	13,8	0,0	10,2	-
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		0,6	4,7	21,2	0,0	0,1	-
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		1,7	9,7	2,2	6,9	6,1	-
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		k.A.	3.701	1.024	1.010	2.575	-
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		1.873/1.830	4.336/4.534	1.196/1.098	1.180/1.087	3.510/3.428	47.767 <sup>10</sup> /48.791 <sup>10</sup>
Restnutzungsdauer in Jahren		65/65	51/51	39/39	40/40	57/57	70/70
Verkehrswert (VKW) in Tausend		53.600/52.200	105.070/109.000	25.000/24.740	31.400/31.280	110.600/107.420	485.000 <sup>11</sup> /457.000 <sup>11</sup>
Mittelwert in Tausend		52.900	107.035	24.870	31.340	109.010	471.000
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	direkt	indirekt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	60,00	25,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		52.900	107.035	24.870	31.340	65.406	123.185
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		3.028/6,4	-	1.426/6,5	1.877/6,4	4.313/6,6	5.097/0,2
davon Gebühren und Steuern in Tausend		2.194	-	1.029	1.360	2.989	4.423
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		834	-	397	517	1.324	674
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		308	-	144	190	426 <sup>7</sup>	-
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.666	-	788	1.036	2.407 <sup>7</sup>	1.288
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		5,6	-	5,7	5,6	5,6	10,0
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		47,60	47,75	47,52	46,83	-	0,43

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	19	20	21	22	23	24
Objektname		Raboisen	Constantinhöfe	Neue Direktion Köln	Oppenheimstraße	Untersachsenhausen	VTW 3
PLZ/Ort		20095 Hamburg	50679 Köln	50668 Köln	50668 Köln	50667 Köln	80538 München
Straße		Raboisen 38-40, Gertrudenstraße 10	Constantinstraße, Ottoplatz 6	Konrad-Adenauer-Ufer 3	Oppenheimstraße 11, 11a	Unter Sachsenhausen 29, 31, 33, Komödienstraße 44	Sederanger 4, 6
Internetadresse		-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 85; W: 10	B: 100	B: 100	B: 60; W: 35	i.B./B <sup>12</sup>
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.220	5.219	5.161	8.852	1.840	6.568
Erwerbsdatum		11/2019	11/2019	05/2016	07/2021	11/2019	01/2020
Haltedauer in Jahren		4,4	4,4	7,9	2,7	4,4	4,2
Bau-, Umbaujahr		1946, 1957, 1996, 2014	2006	2016	1900, 1965, 2008	2009, 2021	1973, 1991, 2027 <sup>8</sup>
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		5.684	19.400	22.740	10.889	5.626	8.370 <sup>9</sup>
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		5.684	17.073	22.740	10.706	3.839	8.370
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	2.328	0	184	1.786	0
Hauptmieter		IntReal International Real Estate	Atradius Kreditversicherung AG	European Aviation Safety Agency	DEVK	msg life central	UniCredit Bank AG
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	1,9	0,0	1,9	1,0	k.A.
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		1,3	12,8	0,0	0,5	29,6	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		3,9	2,5	12,3	2,3	8,5	k.A.
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		1.207	4.501	k.A.	2.268	1.391	k.A.
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		1.261/1.226	5.680/5.312	7.302/6.986	2.236/2.303	1.607/1.588	4.477 <sup>10</sup> /4.525 <sup>10</sup>
Restnutzungsdauer in Jahren		46/46	52/52	62/62	47/47	67/67	70/70
Verkehrswert (VKW) in Tausend		31.600/31.090	132.700/133.700	174.700/166.100	62.500/59.700	42.300/45.100	62.200 <sup>11</sup> /61.500 <sup>11</sup>
Mittelwert in Tausend		31.345	133.200	170.400	61.100	43.700	61.850
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	98,90
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		31.345	133.200	170.400	61.100	43.700	61.170
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		1.947/6,4	10.207/8,5	9.063/7,5	5.119/8,6	4.651/8,8	3.206/4,9
davon Gebühren und Steuern in Tausend		1.407	7.915	6.037	3.997	2.647	2.275
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		541	2.292	3.025	1.121	2.004	931
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		197	1.030	862	512	468	321
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.074	5.650	1.795	3.712	3.286	1.843 <sup>13</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		5,7	5,6	2,1	5,8	7,1	5,8
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		48,02	48,72	41,08	-	-	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	25	26	27	28	29	30
Objektname	TZ	Tivoli Ost (Neubau)	VTO N/S	VTO (Neubau)	Eisbach 4	Eisbach 4 (Neubau)	
PLZ/Ort	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	
Straße	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 16, 18	Am Tucherpark 16, 18	Am Eisbach 4	Am Eisbach 4	
Internetadresse	-	-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B./B <sup>12</sup>	i.B./B <sup>12</sup>	i.B./B <sup>12</sup>	i.B./B <sup>12</sup>	i.B./B <sup>12</sup>	i.B./B <sup>12</sup>	i.B./B <sup>12</sup>
Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	9.600	6.400	8.410	2.102	5.851	4.225	
Erwerbsdatum	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	
Haltedauer in Jahren	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	
Bau-, Umbaujahr	1968, 2019, 2027 <sup>8</sup>	2028 <sup>8</sup>	1972, 2018, 2027 <sup>8</sup>	2027 <sup>8</sup>	1972, 2018, 2027 <sup>8</sup>	2027 <sup>8</sup>	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	20.390 <sup>9</sup>	11.000 <sup>9</sup>	23.090 <sup>9</sup>	7.639 <sup>9</sup>	15.710 <sup>9</sup>	10.999 <sup>9</sup>	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	20.390	11.000	23.090	7.639	15.710	10.999	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	
Hauptmieter	UniCredit Bank AG	i.B.	UniCredit Bank AG	i.B.	UniCredit Bank AG	i.B.	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	k.A.	-	k.A.	-	k.A.	-	
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %	100,0	-	100,0	-	99,6	-	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	k.A.	-	k.A.	-	k.A.	-	
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend	k.A.	-	k.A.	-	k.A.	-	
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	10.600 <sup>10</sup> /10.624 <sup>10</sup>	5.469 <sup>10</sup> /5.636 <sup>10</sup>	11.902 <sup>10</sup> /11.590 <sup>10</sup>	3.902 <sup>10</sup> /4.126 <sup>10</sup>	8.171 <sup>10</sup> /8.153 <sup>10</sup>	5.538 <sup>10</sup> /5.729 <sup>10</sup>	
Restnutzungsdauer in Jahren	70/70	70/70	70/70	70/70	70/70	70/70	
Verkehrswert (VKW) in Tausend	155.900 <sup>11</sup> /150.200 <sup>11</sup>	72.500 <sup>11</sup> /73.700 <sup>11</sup>	182.600 <sup>11</sup> /171.400 <sup>11</sup>	52.500 <sup>11</sup> /55.500 <sup>11</sup>	120.300 <sup>11</sup> /116.700 <sup>11</sup>	70.400 <sup>11</sup> /72.000 <sup>11</sup>	
Mittelwert in Tausend	153.050	73.100	177.000	54.000	118.500	71.200	
Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	
Beteiligungsquote in %	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	151.366	72.296	175.053	53.406	117.197	70.417	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	6.163/4,8	-	8.626/4,9	-	4.659/4,9	-	
davon Gebühren und Steuern in Tausend	4.496	-	6.168	-	3.304	-	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.667	-	2.458	-	1.355	-	
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend	616	-	862	-	466	-	
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	3.545 <sup>14</sup>	- <sup>15</sup>	4.959 <sup>16</sup>	- <sup>15</sup>	2.679 <sup>17</sup>	- <sup>15</sup>	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	5,8	-	5,8	-	5,8	-	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	-	-	-	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	31	32	33	34	35	36
<b>Objektname</b>		<b>Punkthaus (Neubau)</b>	<b>Karolinen Karree</b>	<b>Seidl Forum</b>	<b>Leopoldstraße</b>	<b>b<sup>3</sup>/The Seven München</b>	<b>Nymphenburger Höfe</b>
PLZ/Ort		80538 München	80333 München	80335 München	80804 München	80469 München	80335 München
Straße		Am Tucherpark 7	Karlstraße 10-14	Karlstraße 64-68, Seidlstraße 21-23	Leopoldstraße 146, Johann-Fichte-Straße 2	Müllerstraße 3	Nymphenburger Straße 4, 12
Internetadresse		-	-	seidlforum.de	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		i.B./B <sup>12</sup>	B: 100	B: 100	B: 70; W: 20	B: 80; E: 15	B: 100
Art des Grundstücks		-	-	-	-	Bruchteilseigentum	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		3.067	3.270	6.903	1.120	2.765	3.800
Erwerbsdatum		01/2020	11/2019	06/2003	11/2019	11/2019	11/2019
Haltedauer in Jahren		4,2	4,4	20,8	4,4	4,4	4,4
Bau-, Umbaujahr		2028 <sup>8</sup>	2007	2003	1993	2013	2009
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		6.332 <sup>9</sup>	13.152	21.918	3.710	11.203	16.497
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		6.332	13.152	21.918	3.013	11.203	16.497
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0	698	0	0
<b>Immobilien- informationen*</b>							
Hauptmieter		i.B.	GLNS Rechtsanwälte	Immobilien Freistaat Bayern	META	Oliver Wymann GmbH	CMS Hasche Sigle
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		-	1,3	0,4	2,3	0,1	0,7
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		-	10,8	10,8	14,8	0,2	13,1
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		-	5,3	3,6	2,7	8,4	3,6
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		-	5.302	6.536	k.A.	4.846	5.540
<b>Gutachter- informationen*</b>							
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		3.039 <sup>10</sup> /3.419 <sup>10</sup>	7.141/6.543	7.500/7.616	903/903	5.529/5.584	7.967/7.170
Restnutzungsdauer in Jahren		70/70	54/54	49/49	46/46	59/59	55/55
Verkehrswert (VKW) in Tausend		23.300 <sup>11</sup> /28.400 <sup>11</sup>	185.400/187.600	189.100/186.700	23.500/27.600	152.600/152.000	189.700/186.900
Mittelwert in Tausend		25.850	186.500	187.900	25.550	152.300	188.300
Investitionsart		indirekt	direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt
Beteiligungsquote in %		98,90	100,00	100,00	100,00	41,66	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		25.566	186.500	187.900	25.550	63.448	188.300
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		-	9.783/5,3	-	1.613/5,5	3.559/5,62	10.038/5,3
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	6.513	-	1.061	2.272	6.701
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		-	3.270	-	552	1.287	3.336
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		-	988	-	164	349 <sup>18</sup>	1.016
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		- <sup>15</sup>	5.413	-	886	1.972 <sup>18</sup>	5.543
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	5,6	-	5,7	5,1	5,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	25,53	20,51	-	-	25,80

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	37	38	39	40	41	42
<b>Objektname</b>		<b>Palais am Jakobsplatz</b>	<b>Sendlinger Tor Platz</b>	<b>Theresienhöhe</b>	<b>Uhland Carré</b>	<b>Rotebühlplatz</b>	<b>Theodor-Heuss-Straße</b>
PLZ/Ort		80331 München	80336 München	80339 München	70182 Stuttgart	70178 Stuttgart	70174 Stuttgart
Straße		Oberanger 31-36	Sendlinger-Tor-Platz 7	Theresienhöhe 30, August-Kühn-Straße 11, Hans-Fischer-Straße 10-12	Archivstraße 14-16, Charlottenstraße 11, Olgastraße 18, 20, 24...	Rotebühlplatz 29, Sophienstraße 14	Theodor-Heuss-Straße 11, Calwer Straße 26
Internetadresse		-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 85	B: 85	B: 90	B: 85	E: 55; B: 35
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.071	706	6.005	18.992	1.876	1.345
Erwerbsdatum		11/2019	11/2019	11/2019	10/2018	11/2019	12/1993
Haltedauer in Jahren		4,4	4,4	4,4	5,5	4,4	30,3
Bau-, Umbaujahr		2004	1994	2010	1982, 1987, 1989	1778, 1996	1982
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		5.079	4.126	15.305	51.563	6.712	4.864
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		4.819	4.126	15.305	48.442	6.591	4.864
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		260	0	0	3.121	122	0
<b>Vermietungs- informationen*</b>							
Hauptmieter		k.A. <sup>6</sup>	Kirinus Praxis GmbH	Eni Deutschland GmbH	Allianz	WBS TRAINING AG	Land Baden-Württemberg
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		59,9	0,8	4,9	1,6	10,7	16,9
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		6,8	12,5	0,3	4,9	34,3	1,3
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		1,1	3,4	2,7	1,7	4,4	5,5
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		1.728	1.146	3.872	k.A.	1.296	1.242
<b>Gutachter- informationen*</b>							
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		2.572/2.328	1.297/1.230	5.160/4.416	10.911/10.832	1.479/1.532	1.401/1.426
Restnutzungsdauer in Jahren		50/50	36/40	56/56	40/35	42/42	41/41
Verkehrswert (VKW) in Tausend		62.000/59.800	31.400/34.300	117.000/118.600	231.800/230.700	36.800/38.200	28.500/27.500
Mittelwert in Tausend		60.900	32.850	117.800	231.250	37.500	28.000
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		60.900	32.850	117.800	231.250	37.500	28.000
<b>Investment- informationen**</b>							
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		3.260/5,4	1.720/5,5	6.102/5,3	14.309/6,2	2.697/7	-
davon Gebühren und Steuern in Tausend		2.149	1.146	4.060	11.570	1.962	-
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		1.111	573	2.042	2.739	735	-
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		328	176	616	1.459	271	-
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.809	941	3.378	6.566	1.497	-
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		5,6	5,7	5,7	4,6	5,7	-
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		25,06	-	-	-	-	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	43	44	45	46	47	48
Objektname	Alexanderplatz	ADIDAS-Haus	Remigiusstraße	Am Wehrhahn	Flinger Straße	Königsallee	
PLZ/Ort	10178 Berlin	10789 Berlin	53111 Bonn	40211 Düsseldorf	40213 Düsseldorf	40212 Düsseldorf	
Straße	Alexanderplatz 9	Taentzienstraße 15, Marburger Straße 1	Remigiusstraße 20-24	Am Wehrhahn 1	Flinger Straße 28	Königsallee 1-9	
Internetadresse	-	-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B./E, B	E: 55; B: 40	E: 100	E: 100	E: 95	E: 100	
Art des Grundstücks	-	-	Teilerbbaurecht	-	-	-	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	9.551	1.462	4.647	8.444	895	6.515	
Erwerbsdatum	12/2019	11/2019	02/2020	12/2019	11/2019	12/2019	
Haltedauer in Jahren	4,3	4,4	4,1	4,3	4,4	4,3	
Bau-, Umbaujahr	1970, 2026 <sup>8</sup>	1992, 2005, 2014	1981, 1996	1967, 2000	1932, 2007	1952, 1998	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	89.445 <sup>9</sup>	8.390	25.701	41.653	2.756	38.137	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	89.445	7.994	25.701	41.653	2.475	38.137	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	396	0	0	281	0	
Hauptmieter	i.B.	adidas AG	HBC Luxembourg	Zweirad-Center Stadler	ZARA Deutschland	HBC Luxembourg	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	-	30,1	0,0	0,0	0,0	0,0	
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %	-	1,9	0,0	100,0	2,6	0,0	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	-	1,2	11,5	0,0	2,0	11,5	
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend	-	1.718	k.A.	k.A.	1.138	k.A.	
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend	38.862 <sup>10</sup> /38.847 <sup>10</sup>	4.542/4.591	5.551/5.576	5.166/5.045	1.182/1.182	7.780/8.425	
Restnutzungsdauer in Jahren	51/60	46/46	31/36	31/36	46/53	26/36	
Verkehrswert (VKW) in Tausend	763.000 <sup>11</sup> /759.700 <sup>11</sup>	131.600/132.700	94.000/94.100	77.200/77.700	29.300/29.300	182.300/185.200	
Mittelwert in Tausend	761.350	132.150	94.050	77.450	29.300	183.750	
Investitionsart	indirekt	direkt	indirekt	indirekt	direkt	indirekt	
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	20,00	20,00	100,00	20,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	761.350	132.150	18.810	15.490	29.300	36.750	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	48.919	10.351/7,8	587/0,4	432/0,4	3.368/8,4	813/0,3	
davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	7.992	0	0	2.640	0	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	48.919	2.359	587	432	728	813	
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend	-	1.045	402	290	339	542	
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	48.918 <sup>19</sup>	5.730	0	0	1.868	0	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	10,0	5,6	0,0	0,0	5,6	0,0	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	39,40	-	106,23	21,35	-	115,06	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	49	50	51	52	53	54
Objektname	Goethestraße	Zeil	Ernst-August-Platz	Hohe Straße	Petersstraße	Mannheim, Paradeplatz	
PLZ/Ort	60313 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	30151 Hannover	50667 Köln	04109 Leipzig	68161 Mannheim	
Straße	Goethestraße 27	Zeil 116-126	Ernst-August-Platz 5	Hohe Straße 41-53	Petersstraße 28	Paradeplatz	
Internetadresse	-	-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B./E, B	E: 100	E: 100	E: 100	E: 60; B: 25	E: 100	
Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	348	5.194	6.335	14.200	1.103	4.953	
Erwerbsdatum	02/2020	12/2019	12/2019	12/2019	11/2019	12/2019	
Haltedauer in Jahren	4,1	4,3	4,3	4,3	4,4	4,3	
Bau-, Umbaujahr	1957, 1997, 2026 <sup>8</sup>	1955, 2008	1967, 1997, 2000	1945, 1957, 1994	1998	1953, 1997, 2011	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	2.396 <sup>9</sup>	38.913	37.956	61.577	6.167	21.227	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	2.396	38.913	37.956	61.577	5.149	21.227	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0	0	0	0	1.018	0	
<b>Immobilien- informationen*</b>							
Hauptmieter	k.A. <sup>6</sup>	HBC Luxembourg	HBC Luxembourg	HBC Luxembourg	MH Müller Handels GmbH & Co. KG	HBC Luxembourg	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	k.A.	0,0	0,0	0,0	3,8	0,0	
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %	0,0	0,0	0,0	0,0	10,2	0,0	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	k.A.	11,5	11,5	11,5	5,1	11,5	
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
<b>Vermietungs- informationen*</b>							
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	2.432 <sup>10</sup> /2.484 <sup>10</sup>	9.840/9.573	6.470/6.519	14.778/15.085	1.153/1.118	4.343/3.821	
Restnutzungsdauer in Jahren	70/70	36/41	31/31	26/36	44/44	36/31	
Verkehrswert (VKW) in Tausend	41.600 <sup>11</sup> /46.200 <sup>11</sup>	232.500/224.000	124.500/123.500	322.950/318.000	28.100/27.600	69.000/67.900	
Mittelwert in Tausend	43.900	228.250	124.000	320.475	27.850	68.450	
Investitionsart	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	direkt	indirekt	
Beteiligungsquote in %	100,00	20,00	20,00	20,00	100,00	20,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	43.900	45.650	24.800	64.095	27.850	13.690	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.711/8	988/0,3	625/0,4	1.459/0,7	1.563/5,5	365/0,4	
davon Gebühren und Steuern in Tausend	2.091	0	0	0	1.032	0	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	620	988	625	1.459	530	365	
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend	274	655	417	969	157	243	
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.569	0	0	0	867	0	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	5,8	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	118,68	104,31	62,41	-	98,08	
<b>Gutachter- informationen*</b>							
<b>Investment- informationen**</b>							

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	55	56	57	58	59	60
<b>Objektname</b>		<b>Forum City Mülheim</b>	<b>Visio</b>	<b>Leopoldstraße 52</b>	<b>Rotkreuzplatz</b>	<b>Sendlinger Straße</b>	<b>Breite Gasse</b>
PLZ/Ort		45468 Mülheim an der Ruhr	80687 München	80802 München	80634 München	80331 München	90402 Nürnberg
Straße		Hans-Böckler-Platz 1	Landsberger Straße 159-175	Leopoldstraße 52	Pötschnerstraße 5	Sendlinger Straße 4	Breite Gasse 25, 27, Frauengasse 12
Internetadresse		forum-muelheim.de	-	-	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		i.B./E, B	E: 100	E: 55; W: 45	E: 100	E: 75; B: 25	E: 60; W: 25
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		23.968	44.280	353	5.486	320	1.407
Erwerbsdatum		07/2017	05/2018	02/2020	12/2019	02/2020	11/2019
Haltedauer in Jahren		6,7	5,9	4,1	4,3	4,1	4,4
Bau-, Umbaujahr		1972, 2015, 2025 <sup>8</sup>	1963, 2003	1960, 2016	1979, 1997	1913, 2013	1984
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		47.195 <sup>9</sup>	55.100	1.515	16.383	1.988	3.934
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		45.492	55.100	497	16.383	1.988	2.410
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		1.703	0	1.018	0	0	1.524
<b>Immobilien- informationen*</b>							
Hauptmieter		i.B.	Bauhaus Gesellschaft	k.A. <sup>6</sup>	HBC Luxembourg	& Other Stories AB	FOOT Locker
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		-	12,8	0,0	0,0	0,0	23,4
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		-	0,7	42,9 <sup>20</sup>	0,0	0,0	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		-	5,8	2,6	11,5	4,6	0,6
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		-	6.539	461	k.A.	k.A.	543
<b>Gutachter- informationen*</b>							
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		10.213/10.134	7.081/7.102	437/424	2.817/2.949	1.700/1.700	621/619
Restnutzungsdauer in Jahren		40/45	29/29	56/59	31/33	56/59	36/31
Verkehrswert (VKW) in Tausend		152.300/146.300	147.400/152.100	14.900/15.200	63.100/68.700	54.500/52.700	13.900/15.200
Mittelwert in Tausend		149.300	149.750	15.050	65.900	53.600	14.550
Investitionsart		direkt	direkt	indirekt	indirekt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		149.300	149.750	15.050	13.180	53.600	14.550
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		9.968/7,9	6.961/4,7	1.027/5,6	350/0,4	3.007/5,4	873/5,7
davon Gebühren und Steuern in Tausend		8.223	5.145	654	0	1.990	566
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		1.746	1.816	373	350	1.017	308
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		997	699	103 <sup>21</sup>	234	303	87
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		3.240	2.854	598 <sup>21</sup>	0	1.745	489
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		3,3	4,2	5,8	0,0	5,8	5,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	41,99	111,81	47,20	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	61	62	63	64	65	66
Objektname		Regensburg Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Hotel de Saxe	the niu Coin	the niu Charly
PLZ/Ort		93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	01067 Dresden	60314 Frankfurt am Main	60329 Frankfurt am Main
Straße		Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	Neumarkt 9	Mayfarthstraße 29	Niddastraße 60
Internetadresse		regensburg-arcaden.de	stadtgalerie-schweinfurt.de	theresien-center.eu	-	the.niu.de	the.niu.de
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		E: 100	E: 100	E: 75; B: 25	H: 90; E: 10	H: 100	H: 100
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		25.223	29.844	13.176	2.009	1.615	1.827
Erwerbsdatum		11/2002, 08/2009, 12/2012	08/2007	06/2009	06/2023	12/2017	06/2016
Haltedauer in Jahren		21,4	16,6	14,8	0,8	6,3	7,8
Bau-, Umbaujahr		2002	2009	2009	2006, 2019	2020	2019
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		37.091	31.229	21.873	13.487	4.151	4.393
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		37.091	31.229	21.873	13.487	4.151	4.393
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0	0	0	0
Hauptmieter		POLLUX	C&A	TJX Deutschland	Steigenberger	Novum Hotels West	Novum Hotels West
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		6,3	20,0	3,6	0,0	0,0	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		9,4	18,4	5,6	4,7	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		4,2	2,2	5,7	11,0	21,8	21,6
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		10.944	7.728	2.591	k.A.	k.A.	k.A.
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		13.636/13.368	8.026/8.261	3.067/3.092	3.088/3.086	1.322/1.322	1.619/1.514
Restnutzungsdauer in Jahren		45/46	45/45	45/45	42/42	56/56	55/55
Verkehrswert (VKW) in Tausend		240.700/234.100	122.000/126.000	42.700/41.900	54.100/53.400	25.000/25.900	30.700/30.800
Mittelwert in Tausend		237.400	124.000	42.300	53.750	25.450	30.750
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt	direkt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		99,99	75,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		237.386	93.000	42.300	53.750	25.450	30.750
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		130/0,8	2.579/2,2	1.493/2,4	2.498/4,8	1.969/8,7	2.274/8,5
davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	2	91	1.721	1.340	1.594
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		130	2.577	1.402	777	629	680
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		0	0	9	208	197	227
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		0	0	17	2.290	1.166	1.099
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		0,0	0,0	1,8	9,2	6,0	4,9
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	-	-	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	67	68	69	70	71	72
Objektname		Melia Frankfurt City	Adina Apartmenthotel Hamburg Speicherstadt	Staycity Aparthotels Heidelberg	NH Mannheim	the niu Square	Hilton Munich Park
PLZ/Ort		60325 Frankfurt am Main	20457 Hamburg	69115 Heidelberg	68165 Mannheim	68165 Mannheim	80538 München
Straße		Senckenberganlage 13-17	Willy-Brandt-Straße 25	Speyerer Straße 7-9	Seckenheimer Straße 146	Seckenheimer Straße 148	Am Tucherpark 7
Internetadresse		melia.com	adinahotels.com	staycity.com/heidelberg	nh-hotels.de	the.niu.de	hiltonhotels.de/munich
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		H: 100	H: 100	H: 100	H: 100	H: 100	i.B./H <sup>12</sup>
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		2.201	2.428	8.402	4.083	2.421	12.270
Erwerbsdatum		09/2016	12/2016	06/2017	12/2017	02/2018	01/2020
Haltedauer in Jahren		7,5	7,3	6,8	6,3	6,1	4,2
Bau-, Umbaujahr		2020	2017	2018	2019	2018	1972, 2027 <sup>8</sup>
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		23.799	9.183	11.308	9.544	4.152	34.842 <sup>9</sup>
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		23.799	9.183	11.308	9.544	4.152	34.842
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0	0	0	0
Hauptmieter		Sol Melia GmbH Deutschland	Adina Hotels Hamburg Heights	Staycity Hamburg	NH Hotels	Novum Hotels Süd	Hilton
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	k.A.
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		22,3	21,7	22,2	16,7	21,8	k.A.
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		5.590/5.590	2.853/2.853	2.268/2.268	2.117/2.117	1.007/1.007	13.595 <sup>10</sup> /13.544 <sup>10</sup>
Restnutzungsdauer in Jahren		66/66	54/54	54/54	54/54	54/54	70/70
Verkehrswert (VKW) in Tausend		139.500/140.600	59.300/60.000	43.200/41.400	36.800/37.700	17.400/17.900	103.900 <sup>11</sup> /108.900 <sup>11</sup>
Mittelwert in Tausend		140.050	59.650	42.300	37.250	17.650	106.400
Investitionsart		indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt	indirekt
Beteiligungsquote in %		98,00	100,00	100,00	100,00	100,00	98,90
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		137.249	59.650	42.300	37.250	17.650	105.230
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		2.089/1,5	3.355/7,3	3.100/7,5	2.652/7,5	1.225/7,8	9.186/5,1
davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	2.072	2.064	1.746	773	6.275
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		2.089	1.283	1.036	906	452	2.911
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		209	333	310	265	123	913 <sup>22</sup>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.341	1.306	1.240	1.282	592	5.288 <sup>22</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		6,5	3,9	4,0	4,9	4,9	5,8
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	-	-	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	73	74	75	76	77	78
<b>Objektname</b>		<b>IntercityHotel Wiesbaden</b>	<b>Silberpfeil</b>	<b>Silberpfeil</b>	<b>Wannseegärten</b>	<b>Monbijouplatz</b>	<b>Haardtring</b>
PLZ/Ort		65189 Wiesbaden	68766 Hockenheim	68766 Hockenheim	14109 Berlin	10178 Berlin	61295 Darmstadt
Straße		Klingholzstraße 6-8	Talhausstraße 14-16	Talhausstraße 14-16	Max-Liebermann-Allee 23	Monbijouplatz 8	Haardtring 3
Internetadresse		intercityhotel.com	-	-	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		H: 100	L: 100	L: 100	W: 100	W: 50; B: 35	W: 100
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		3.486	72.542	23.197	34.023	2.348	13.534
Erwerbsdatum		08/2019	12/2022	12/2022	11/2019	11/2019	10/2021
Haltedauer in Jahren		4,6	1,3	1,3	4,4	4,4	2,5
Bau-, Umbaujahr		2022	1965, 1970, 1984, 2020	1970, 1972, 1976, 2022	2009	2004	2021
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		7.388	44.821	21.131	11.667	7.625	15.361
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		7.388	44.821	21.131	0	3.223	0
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0	11.667	4.402	15.361
<b>Immobilien- informationen*</b>							
Hauptmieter		IntercityHotel GmbH	Mercedes-Benz AG	Mercedes-Benz AG	k.A. <sup>6</sup>	k.A. <sup>6</sup>	k.A. <sup>6</sup>
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	4,1	0,6	2,1	20,6	12,4
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		0,0	100,0	0,0	100,0 <sup>20</sup>	73,0 <sup>20</sup>	100,0 <sup>20</sup>
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		17,8	0,5	3,0	0,2	0,8	0,2
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		k.A.	k.A.	k.A.	1.943	1.673	5.828
<b>Gutachter- informationen*</b>							
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		1.847/1.847	2.005/2.005	759/749	1.997/2.000	1.970/1.982	2.607/2.618
Restnutzungsdauer in Jahren		58/58	18/19	18/19	65/65	52/52	77/77
Verkehrswert (VKW) in Tausend		33.900/33.800	40.800/40.100	13.900/13.750	73.400/71.400	54.700/54.200	73.600/74.900
Mittelwert in Tausend		33.850	40.450	13.825	72.400	54.450	74.250
Investitionsart		direkt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	88,00	88,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		33.850	35.596	12.166	72.400	54.450	74.250
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		2.593/7,7	800/3	292/3	6.000/8,1	4.455/8,1	6.315/8,8
davon Gebühren und Steuern in Tausend		1.813	79	29	4.501	3.328	4.473
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		780	721	263	1.499	1.127	1.841
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		263	85	34	599 <sup>23</sup>	445 <sup>24</sup>	631 <sup>25</sup>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		2.000	685	244	3.389 <sup>23</sup>	2.516 <sup>24</sup>	4.736 <sup>25</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		7,8	8,8	8,8	5,7	5,7	7,5
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	33,84	29,31	45,94

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	79	80	81	82	83	84
Objektname		Königshöfe Dresden	Westend III	Gutleut	Oskar-von-Miller-Straße	Schäfergasse	ONE FORTY WEST
PLZ/Ort		1097 Dresden	60323 Frankfurt am Main	60329 Frankfurt am Main	60314 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main
Straße		Theresienstraße, Wallgässchen	Freiherr-vom-Stein- Straße 19-21	Gutleutstraße 7	Oskar-von-Miller-Straße 48	Schäfergasse 33	Senckenberganlage 13-17
Internetadresse		-	-	-	-	-	onefortywest.de
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		W: 100	W: 100	i.B./W	W: 100	i.B./W	W: 100
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	Teileigentum
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		7.382	2.633	1.502	2.351	385	631 <sup>29</sup>
Erwerbsdatum		08/2019	11/2019	11/2019	11/2019	11/2019	09/2016
Haltedauer in Jahren		4,6	4,4	4,4	4,4	4,4	7,5
Bau-, Umbaujahr		2023	2006	1992, 2027 <sup>8</sup>	2007	1994, 2025 <sup>8</sup>	2020
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		15.738	5.480	6.487 <sup>9</sup>	6.457	2.227 <sup>9</sup>	5.655 <sup>29</sup>
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		157	0	247	0	290	0
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		15.581	5.480	6.240	6.457	1.937	5.655
Hauptmieter		k.A. <sup>6</sup>	k.A. <sup>6</sup>	k.A.	k.A. <sup>6</sup>	i.B.	k.A. <sup>6</sup>
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		k.A.	2,9	k.A.	1,5	-	k.A.
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		100,0 <sup>20</sup>	100,0 <sup>20</sup>	100,0	100,0 <sup>20</sup>	-	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		k.A.	0,2	k.A.	0,2	-	k.A.
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		1.355	1.427	k.A.	1.388	-	k.A.
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		2.815/2.833	1.518/1.515	2.056/2.056	1.440/1.447	756/756	2.170/2.139
Restnutzungsdauer in Jahren		79/79	62/62	70/70	63/63	60/60	66/66
Verkehrswert (VKW) in Tausend		70.200/70.700	51.500/52.200	32.900/32.600	52.200/53.200	11.200/10.500	79.000/78.100
Mittelwert in Tausend		70.450	51.850	32.750	52.700	10.850	78.550
Investitionsart		indirekt	indirekt	direkt	indirekt	direkt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	98,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		70.450	51.850	32.750	52.700	10.850	76.979
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		4.380/6,3	4.341/8,1	3.071/8,1	4.440/8,1	808/8,2	2.211/1,8
davon Gebühren und Steuern in Tausend		2.510	3.247	2.327	3.324	614	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		1.870	1.094	744	1.116	194	2.211
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		443 <sup>26</sup>	433 <sup>27</sup>	309	443 <sup>28</sup>	87	279
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		3.913 <sup>26</sup>	2.451 <sup>27</sup>	1.707	2.507 <sup>28</sup>	445	922
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		8,8	5,7	5,6	5,7	5,7	6,5
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		55,36	49,62	-	23,72	-	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	85	86	87	88	89	90
Objektname		ONE FORTY WEST	ABC-Straße	Alstertwiete	An der Alster	Eppendorfer Landstraße	Hamburg, Koppel
PLZ/Ort		60325 Frankfurt am Main	20354 Hamburg	20099 Hamburg	20099 Hamburg	20149 Hamburg	20099 Hamburg
Straße		Senckenberganlage 13-17	ABC-Straße 44-46, St. Anscharplatz	Alstertwiete 5-9	An der Alster 65, 67	Eppendorfer Landstraße 67	Koppel 3-7, Alstertwiete 11-15
Internetadresse		onefortywest.de	-	-	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		W: 100	W: 60; B: 35	W: 95	W: 100	W: 50; B: 30; E: 20	W: 100
Art des Grundstücks		Teileigentum	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		354	5.104	1.125	1.318	1.862	5.973
Erwerbsdatum		09/2016	02/2020	02/2020	02/2020	11/2019	02/2020
Haltdauer in Jahren		7,5	4,1	4,1	4,1	4,4	4,1
Bau-, Umbaujahr		2020	1992, 2011	1983	1955, 2000	1998	2003
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		3.168	10.921	2.758	3.510	5.511	10.417
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		0	4.447	188	133	3.178	34
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		3.168	6.474	2.570	3.377	2.332	10.383
<b>Immobilien- informationen*</b>							
Hauptmieter		k.A. <sup>6</sup>	k.A. <sup>6</sup>	k.A. <sup>6</sup>	k.A. <sup>6</sup>	k.A. <sup>6</sup>	k.A. <sup>6</sup>
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		k.A.	7,6	4,5	21,2	10,2	3,8
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		100,0	68,2 <sup>20</sup>	97,4 <sup>20</sup>	100,0 <sup>20</sup>	39,9 <sup>20</sup>	100,0 <sup>20</sup>
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		k.A.	1,9	0,3	0,2	4,0	0,2
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		k.A.	2.035	372	442	1.241	2.093
<b>Gutachter- informationen*</b>							
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		1.014/1.081	2.367/2.374	421/441	642/618	1.371/1.353	2.259/2.187
Restnutzungsdauer in Jahren		66/66	46/47	39/39	36/31	55/45	59/59
Verkehrswert (VKW) in Tausend		33.900/33.100	59.400/60.900	11.800/11.800	22.200/22.700	37.300/36.800	64.500/67.600
Mittelwert in Tausend		33.500	60.150	11.800	22.450	37.050	66.050
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Beteiligungsquote in %		98,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		30.066	60.150	11.800	22.450	37.050	66.050
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		891/1,5	4.319/6,6	882/6,6	1.638/6,6	2.727/6,6	2.727/6,6
davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	2.978	610	1.127	1.897	1.897
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		891	1.341	272	511	830	830
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		104	431 <sup>30</sup>	88 <sup>31</sup>	164 <sup>32</sup>	272 <sup>33</sup>	464 <sup>34</sup>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		226	2.516 <sup>30</sup>	514 <sup>31</sup>	954 <sup>32</sup>	1.540 <sup>33</sup>	2.707 <sup>34</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		6,5	5,8	5,8	5,8	5,7	5,7
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	50,86	51,95	53,72	27,26	32,73

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

	Nr.	91	92	93	94	95	96
Objektname		St. Georgs Kirchhof	Kopernikusquartier	VTW 1	VTW 2a	Eisbach 3	Eisbach 5
PLZ/Ort		20099 Hamburg	69115 Heidelberg	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München
Straße		St. Georgs Kirchhof 22, 23, 24	Maria-Mitchell-Straße 6	Am Tucherpark 1	Sederanger 5	Am Eisbach 3	Am Eisbach 5
Internetadresse		-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		W: 100	W: 90	i.B./W <sup>12</sup>	i.B./W <sup>12</sup>	i.B./W <sup>12</sup>	i.B./W <sup>12</sup>
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.031	4.971	9.746	13.103	5.900	28.737
Erwerbsdatum		02/2020	12/2023	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020
Haltedauer in Jahren		4,1	0,3	4,2	4,2	4,2	4,2
Bau-, Umbaujahr		1930, 1980	2023	1986, 2014, 2027 <sup>8</sup>	1981, 1999, 2027 <sup>8</sup>	1971, 2027 <sup>8</sup>	1971, 2014 2027 <sup>8</sup>
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		2.350	8.671	8.518 <sup>9</sup>	13.445 <sup>9</sup>	15.112 <sup>9</sup>	10.845 <sup>9</sup>
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		44	725	333	400	1.421	2.358
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		2.306	7.946	8.185	13.045	13.691	8.487
Hauptmieter		k.A. <sup>6</sup>	k.A.	UniCredit Bank AG	-	UniCredit Bank AG	UniCredit Bank AG
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,3	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		100,0 <sup>20</sup>	k.A.	100,0	k.A.	100,0	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		0,2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		301	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		357/363	1.914/1.921	3.551 <sup>10</sup> /3.502 <sup>10</sup>	5.562 <sup>10</sup> /5.594 <sup>10</sup>	3.119 <sup>10</sup> /3.105 <sup>10</sup>	3.196 <sup>10</sup> /3.142 <sup>10</sup>
Restnutzungsdauer in Jahren		41/41	80/80	80/80	80/80	80/80	80/80
Verkehrswert (VKW) in Tausend		10.800/10.700	52.600/53.500	72.100 <sup>11</sup> /75.400 <sup>11</sup>	112.300 <sup>11</sup> /122.300 <sup>11</sup>	1.600 <sup>11</sup> /1.400 <sup>11</sup>	32.800 <sup>11</sup> /32.000 <sup>11</sup>
Mittelwert in Tausend		10.750	53.050	73.750	117.300	1.500	32.400
Investitionsart		indirekt	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	98,90	98,90	98,90	98,90
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		10.750	53.050	72.939	116.010	1.484	32.044
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		969/6,6	3.986/8,2	4.104/4,9	6.085/4,87	1.969/5,0	1.737/4,9
davon Gebühren und Steuern in Tausend		683	2.670	2.950	4.375	1.358	1.225
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		286	1.316	1.154	1.710	611	512
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		96 <sup>35</sup>	133	410	609	197	174
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		565 <sup>35</sup>	3.853	2.359 <sup>36</sup>	3.500 <sup>37</sup>	1.133 <sup>38</sup>	999 <sup>39</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		5,8	9,7	5,8	5,8	5,8	5,8
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		51,07	-	-	-	-	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	97	98	99	100	101	102
Objektname	Grundstück Tivolianlage	RZ1 (Neubau)	RZ2 (Neubau)	Korbinian-Beer-Straße	Diamaltpark	Nockherberg-NOC 2.4	
PLZ/Ort	80538 München	80538 München	80538 München	80997 München	80999 München	81541 München	
Straße	Oettingenstraße, Theodorparkstraße	Am Tucherpark 12a	Am Tucherpark 12a	Korbinian-Beer- Straße 22-30	Am Münchfeld 5-23	Regerstraße 28	
Internetadresse	-	-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B./W <sup>12</sup>	i.B./W <sup>12</sup>	i.B./W <sup>12</sup>	W: 100	W: 100	W: 100	
Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	2.090	1.232	1.232	8.516	7.803	4.157	
Erwerbsdatum	01/2020	01/2020	01/2020	02/2020	07/2021	12/2022	
Haltedauer in Jahren	4,2	4,2	4,2	4,1	2,7	1,3	
Bau-, Umbaujahr	2027 <sup>8</sup>	2028 <sup>8</sup>	2028 <sup>8</sup>	2007	2021	2022	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	3.432 <sup>9</sup>	1.735 <sup>9</sup>	1.735 <sup>9</sup>	6.505	10.549	9.469	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	285	54	54	0	0	312	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	3.147	1.681	1.681	6.505	10.549	9.157	
<b>Immobilien- informationen*</b>							
Hauptmieter	-	i.B.	i.B.	k.A. <sup>6</sup>	k.A. <sup>6</sup>	k.A. <sup>6</sup>	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	-	-	-	10,9	1,5	k.A.	
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %	-	-	-	100,0 <sup>20</sup>	100,0 <sup>20</sup>	100,0 <sup>20</sup>	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	-	-	-	0,2	0,2	k.A.	
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend	-	-	-	1.063	1.333	1.147	
<b>Gutachter- informationen*</b>							
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	1.237 <sup>10</sup> /1.182 <sup>10</sup>	675 <sup>10</sup> /665 <sup>10</sup>	675 <sup>10</sup> /665 <sup>10</sup>	1.331/1.326	2.244/2.244	2.373/1.497	
Restnutzungsdauer in Jahren	80/80	80/80	80/80	63/63	77/77	79/79	
Verkehrswert (VKW) in Tausend	24.300 <sup>11</sup> /23.500 <sup>11</sup>	14.100 <sup>11</sup> /8.800 <sup>11</sup>	14.100 <sup>11</sup> /8.800 <sup>11</sup>	45.900/47.600	57.900/56.200	62.200/63.800	
Mittelwert in Tausend	23.900	11.450	11.450	46.750	57.050	63.000	
Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	
Beteiligungsquote in %	98,90	98,90	98,90	100,00	100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	23.637	11.324	11.324	46.750	57.050	63.000	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	1.002/5,0	-	-	2.956/5,6	3.422/6,9	4.108/7,2	
davon Gebühren und Steuern in Tausend	700	-	-	1.904	2.191	2.490	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	302	-	-	1.052	1.230	1.618	
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend	100	-	-	295 <sup>41</sup>	343 <sup>42</sup>	471 <sup>43</sup>	
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	576 <sup>40</sup>	- <sup>15</sup>	- <sup>15</sup>	1.723 <sup>41</sup>	2.481 <sup>42</sup>	4.081 <sup>43</sup>	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	5,8	-	-	5,8	7,3	8,7	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	25,67	23,68	19,21	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)

	Nr.	103	104	105	106	107
<b>Objektname</b>		<b>Seetor Living</b>	<b>Lehenstraße</b>	<b>Straße der Freundschaft</b>	<b>RZ</b>	<b>Grundstück Wald</b>
PLZ/Ort		90482 Nürnberg	82008 Unterhaching	02991 Lauta	80538 München	80538 München
Straße		Ostendstraße 117	Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg- Straße 98-102	Straße der Freundschaft	Am Tucherpark 12a	Tivolistraße
Internetadresse		-	-	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		W: 100	W: 100	S: 100	S: 100	S: 100
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		2.540	5.774	18.375	2.463	9.263
Erwerbsdatum		12/2020	02/2020	02/2020	01/2020	01/2020
Haltdauer in Jahren		3,3	4,1	4,1	4,2	4,2
Bau-, Umbaujahr		2022	2005	-	1991, 2018	-
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		6.628	5.277	0	7.209	0
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		0	0	0	7.209	0
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		6.628	5.277	0	0	0
<b>Immobilien- informationen*</b>						
Hauptmieter		k.A. <sup>6</sup>	k.A. <sup>6</sup>	-	UniCredit Bank AG	-
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	2,6	-	0,0	-
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		100,0 <sup>20</sup>	100,0 <sup>20</sup>	-	100,0	-
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		0,2	0,2	-	0,2	-
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		826	842	-	k.A.	-
<b>Gutachter- informationen*</b>						
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		1.018/829	1.108/1.106	0/0	3.981/3.981	0/0
Restnutzungsdauer in Jahren		78/78	61/61	-/-	31/30	-/-
Verkehrswert (VKW) in Tausend		29.400/29.400	35.100/35.700	18/280	72.200/70.500	1.500/2.000
Mittelwert in Tausend		29.400	35.400	149	71.350	1.750
Investitionsart		direkt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	98,90	98,90
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		29.400	35.400	149	70.565	1.731
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		1.844/6,3	2.094/5,6	17/17	2.528/4,9	240/4,8
davon Gebühren und Steuern in Tausend		1.026	1.362	4	1.750	175
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		818	731	13	778	65
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		184	211 <sup>44</sup>	2	253	24
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.567	1.232 <sup>44</sup>	10 <sup>45</sup>	1.454 <sup>46</sup>	138 <sup>47</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		8,6	5,8	5,8	5,8	5,8
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		42,76	22,60	-	-	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)/Frankreich (€)

	Nr.	108	Summe Deutschland (€)	109	110	111
Objektname	Grundstück Isar			Place de Seine	Étoile Saint Honoré	Kléber
PLZ/Ort	80538 München			92300 Levallois-Perret	75008 Paris	75116 Paris
Straße	Ifflandstraße			157 Rue Anatole France	21 - 25 Rue Balzac	23 - 25 Avenue Kléber
Internetadresse	-			-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	S: 100			B: 100	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks	-			-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	8.348			7.161	4.846	2.057
Erwerbsdatum	01/2020			08/2001	02/1998	11/2009
Haltedauer in Jahren	4,2			22,6	26,1	14,4
Bau-, Umbaujahr	-			2000	1993	1999, 2017
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>	0			29.549	28.455	11.478
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	0			29.549	28.455	11.478
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>	0			0	0	0
Hauptmieter	-			KEYRUS	Citigroup Global	SFAM
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %	-			27,6	1,4	51,6
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %	-			39,3	14,0	86,1
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	-			1,9	4,0	0,5
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend	-			8.691	18.730	k.A.
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend	0/0			14.015/13.782	21.593/21.663	10.365/10.609
Restnutzungsdauer in Jahren	-/-			46/46	39/39	51/50
Verkehrswert (VKW) in Tausend	300/300			246.000/249.200	466.900/469.400	251.300/251.600
Mittelwert in Tausend	300			247.600	468.150	251.450
Investitionsart	indirekt			direkt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %	98,90			100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	297		<b>direkt: 3.325.675</b> <b>indirekt: 4.942.259</b>	247.600	468.150	251.450
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	533/5,1			-	-	1.324/1,1
davon Gebühren und Steuern in Tausend	368			-	-	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	165			-	-	1.324
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend	53		<b>direkt: 16.531</b> <b>indirekt: 19.582</b>	-	-	0
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	306 <sup>48</sup>		<b>direkt: 88.867</b> <b>indirekt: 144.717</b>	-	-	0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	5,8			-	-	0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-			-	48,06	39,77

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Frankreich (€)/Großbritannien (£)

	Nr.	112	113	Summe Frankreich (€)	114	115
Objektname		Place d'Iéna	Espace Saint Georges		Mann Island	Paternoster House
PLZ/Ort		75016 Paris	31000 Toulouse		Liverpool L3 1EN	London EC4M 7DX
Straße		7 Place d'Iéna, 12 Avenue d'Iéna	51 bis Rue du Rempart St. Etienne		Strand Street, Mann Island	4 Paternoster Square
Internetadresse		-	espacesaintgeorges.com		-	paternostersquare.info
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	E: 100		B: 100	B: 80; E: 20
Art des Grundstücks		-	Teil- und Volumeneigentum		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		4.797	15.535		1.855	1.790
Erwerbsdatum		05/2002	04/2010		06/2009	09/2001
Haltedauer in Jahren		21,9	14,0		14,8	22,5
Bau-, Umbaujahr		2001	2006		2011	2003
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		11.827	12.994		12.967	7.564
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		11.827	12.994		12.967	7.564
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0		0	0
Hauptmieter		APPLE FRANCE	Casino		Liverpool City Region Combined Authority	Katten Muchin Rosenman UK
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,6	41,2		0,0	8,8
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		7,3	17,2		0,0	48,8
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		4,6	1,4		16,9	2,3
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		9.236	1.533		k.A.	3.518
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		10.322/10.324	2.704/2.890		3.540/3.540	4.798/4.778
Restnutzungsdauer in Jahren		47/47	46/48		57/57	49/49
Verkehrswert (VKW) in Tausend		251.000/247.300	38.900/43.200		53.800/53.000	87.900/85.900
Mittelwert in Tausend		249.150	41.050		53.400	86.900
Investitionsart		direkt	direkt		direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00		100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		249.150	41.050	<b>direkt: 1.257.400</b> <b>indirekt: 0</b>	53.400	86.900
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		-	1.536/1,7		1.856/4,1	-
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	0		91	-
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		-	1.537		1.765	-
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		-	0	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 0</b>	0	-
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	0	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 0</b>	0	-
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	0,0		0,0	-
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		50,17	-		-	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

	Nr.	116	117	118	119	Summe Großbritannien (£)	Summe Großbritannien (€)
<b>Objektname</b>		<b>Paternoster Square</b>	<b>180 Great Portland Street</b>	<b>Victoria Square Centre</b>	<b>Westfield London</b>		
PLZ/Ort		London EC4M 7AG	London W1W 5	Belfast BT1 4QG	London W12 7GF		
Straße		5 Paternoster Square	170, 180, 190, 196, 200 Great Portland Street	1, 18-22 Victoria Square	Ariel Way		
Internetadresse		paternostersquare.info	180greatportlandstreet.co.uk	victoriasquare.com	uk.westfield.com/london		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 75; E: 25	B: 85; E: 15	E: 100	E: 100		
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	-	-	Erbbaurecht		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		721	2.429	64.030	184.934		
Erwerbsdatum		09/2001	09/2008	06/2004	08/2004, 04/2016		
Haltedauer in Jahren		22,5	15,5	19,8	19,6		
Bau-, Umbaujahr		2003	2007	2008	2008, 2018		
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		1.898	9.965	66.340	252.028		
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		1.898	9.965	66.340	252.028		
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0	0		
<b>Immobilien- informationen*</b>							
Hauptmieter		Gateley LLP	GXO Logistics UK	Q-Park Limited	The Net-a-Porter		
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,3	4,3	9,8	7,5		
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		10,2	0,0	13,9	25,3		
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		7,0	4,3	6,4	3,3		
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		271	5.453	14.302	159.699		
<b>Vermietungs- informationen*</b>							
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		1.323/1.324	6.609/6.524	14.416/14.487	142.677/140.055		
Restnutzungsdauer in Jahren		49/49	53/53	44/44	49/44		
Verkehrswert (VKW) in Tausend		25.900/24.100	128.200/128.150	232.000/230.200	2.410.000/2.373.000		
Mittelwert in Tausend		25.000	128.175	231.100	2.391.500		
Investitionsart		direkt	direkt	indirekt	direkt		
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	50,00		
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		25.000	128.175	231.100	1.195.750	<b>direkt: 1.489.225</b>	<b>direkt: 1.735.795</b>
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		-	4.949/6,2	-	13.901/5,5 <sup>49</sup>	<b>indirekt: 231.100</b>	<b>indirekt: 269.363</b>
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	3.181	-	3.500		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		-	1.768	-	10.401		
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		-	0	-	1.296	<b>direkt: 1.296</b>	<b>direkt: 1.511</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	0	-	5.292	<b>indirekt: 0</b>	<b>indirekt: 0</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	0,0	-	4,2	<b>direkt: 5.292</b>	<b>direkt: 6.169</b>
						<b>indirekt: 0</b>	<b>indirekt: 0</b>
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	-		

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

	Nr.	120	121	122
<b>Objektname</b>		<b>2 Amsterdam</b>	<b>New Babylon, Geb. H</b>	<b>City Atrium</b>
PLZ/Ort		1077 CZ Amsterdam	2594 AC Den Haag	1210 Brüssel
Straße		Strawinskylaan 2001-2041, 2501-2631	Bezuidenhoutseweg 57	Rue du Progrès 50-56
Internetadresse		twoamsterdam.nl	newbabylon.nl	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 60; H: 30	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		7.159	11.434	6.960
Erwerbsdatum		11/2015	09/2010	12/2002
Haltedauer in Jahren		8,4	13,5	21,3
Bau-, Umbaujahr		2021	2010	2003
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		37.015	12.023	50.772
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		37.015	12.023	50.772
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0
<b>Vermietungs- informationen*</b>				
Hauptmieter		Sol Maninvest B.V.	Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn	Regie de Batiments
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		18,9	0,0	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		3,4	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		7,5	11,0	8,3
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		9.868	k.A.	k.A.
<b>Gutachter- informationen*</b>				
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		16.704/16.746	2.512/2.807	11.007/11.007
Restnutzungsdauer in Jahren		58/58	56/56	49/49
Verkehrswert (VKW) in Tausend		327.600/321.700	41.900/47.250	249.600/248.700
Mittelwert in Tausend		324.650	44.575	249.150
Investitionsart		indirekt	direkt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		324.650	44.575	249.150
<b>Investment- informationen**</b>				
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		61/0,1	964/2,5	-
davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	0	-
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		61	964	-
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		152 <sup>50</sup>	0	-
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.127 <sup>50</sup>	0	-
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		1,6	0,0	-
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		38,41	56,76	-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

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

	Nr.	123	124	125	Summe Be/Ne/Lux (€)	126
Objektname		Président A	Président B	Président C		1&2 Dockland Central
PLZ/Ort		2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg		Dublin D01 E4X0
Straße		37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette		Guildstreet
Internetadresse		-	-	-		-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 100	B: 100		B: 100
Art des Grundstücks		-	-	-		Erbbaurecht
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		4.566	4.211	4.744		5.249
Erwerbsdatum		05/2007	05/2007	05/2007		10/2021
Haltedauer in Jahren		16,9	16,9	16,9		2,5
Bau-, Umbaujahr		2009	2009	2009		2000, 2017
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		11.416	9.814	12.162		13.701
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		11.416	9.814	12.162		13.701
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0		0
Hauptmieter		Banque Européenne	Banque Européenne	Banque Européenne		HubSpot Ireland
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		2,1	0,0	1,1		0,8
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		17,8	0,0	0,9		32,2
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		2,9	5,1	4,9		3,6
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		4.905	k.A.	4.340		7.792
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		4.911/5.142	4.330/4.551	5.282/5.599		7.801/7.803
Restnutzungsdauer in Jahren		55/55	55/55	55/55		53/56
Verkehrswert (VKW) in Tausend		93.720/92.350	83.900/82.700	100.880/100.800		148.400/151.700
Mittelwert in Tausend		93.035	83.300	100.840		150.050
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt		indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00		100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		93.035	83.300	100.840	<b>direkt: 44.575</b> <b>indirekt: 850.975</b>	150.050
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		-	-	-		13.550/8,9
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	-	-		11.421
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		-	-	-		2.129
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		-	-	-	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 152</b>	1.352 <sup>51</sup>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	-	-	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 1.127</b>	10.139 <sup>51</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	-	-		7,5
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-		-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Italien (€)

	Nr.	127	128	129	130	131	Summe Italien (€)
<b>Objektname</b>		<b>Le Quattro Porte</b>	<b>ABB</b>	<b>Oriocenter</b>	<b>Centro Le Barche</b>	<b>NH Hotel Orio al Serio</b>	
PLZ/Ort		20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)	30172 Venezia-Mestre	24050 Orio al Serio (Bergamo)	
Straße		Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50, Via Luciano Lama 33	Via Portico 71	Piazza XXVII Ottobre	Via Portico 75	
Internetadresse		le4porte.it	-	oriocenter.it	centrolebarche.com	nh-hotel.de	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 100	E: 100	E: 100	H: 100	
Art des Grundstücks		-	-	Teileigentum	Erbbaurecht	-	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		121.099	11.564	60.275	2.460	7.274	
Erwerbsdatum		09/2004	06/2001	06/2000, 06/2015	01/2002	03/2008	
Haltedauer in Jahren		19,5	22,8	23,8	22,2	16,0	
Bau-, Umbaujahr		2004, 2020	2001	2005, 2017	1996	2008	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		35.711	27.008	67.692	13.549	5.237	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		35.711	27.008	67.692	13.549	5.237	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0	0	0	
<b>Immobilien- informationen*</b>							
Hauptmieter		IBM Italia S.p.A.	ABB CAP S.P.A.	Negozi Pellizzari	Coin Srl	NH Italia	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		37,3	0,0	2,5	19,3	0,0	
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		12,9	100,0	1,4	10,6	0,0	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		2,0	0,2	3,4	3,9	3,7	
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		4.642	k.A.	34.379	2.503	k.A.	
<b>Vermietungs- informationen*</b>							
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		5.033/5.395	4.125/4.141	32.966/33.058	2.459/2.338	1.008/1.008	
Restnutzungsdauer in Jahren		50/50	47/47	40/40	33/43	44/44	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		61.300/62.700	53.500/49.500	470.200/462.000	26.700/25.900	14.700/15.000	
Mittelwert in Tausend		62.000	51.500	466.100	26.300	14.850	
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		62.000	51.500	466.100	26.300	14.850	<b>direkt: 620.750 indirekt: 0</b>
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		-	-	2.171 <sup>49</sup> /2,7 <sup>49</sup>	-	-	
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	-	19	-	-	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		-	-	2.153	-	-	
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		-	-	217	-	-	<b>direkt: 217 indirekt: 0</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	-	706	-	-	<b>direkt: 706 indirekt: 0</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	-	3,3	-	-	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	18,24	-	-	
<b>Investment- informationen**</b>							

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Österreich (€)

	Nr.	132	133	134	135	Summe Österreich (€)
<b>Objektname</b>		<b>Town Town CB 07</b>	<b>Galaxy 21</b>	<b>DC Tower 2</b>	<b>Donau-City-Straße 3</b>	
PLZ/Ort		1030 Wien	1020 Wien	1020 Wien	1020 Wien	
Straße		Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Praterstraße 31	Donau-City-Straße 5	Donau-City-Straße 3	
Internetadresse		-	-	-	-	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 100	i.B./B	i.B./S	
Art des Grundstücks		-	-	-	-	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.184	1.771	7.309	8.655	
Erwerbsdatum		01/2009	11/1996	04/2016	04/2016	
Haltedauer in Jahren		15,2	27,4	8,0	8,0	
Bau-, Umbaujahr		2009	2002	2026 <sup>8</sup>	-	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		4.831	17.809	63.083 <sup>9</sup>	1	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		4.831	17.809	39.645	1	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	23.438	0	
<b>Vermietungs- informationen*</b>						
Hauptmieter		Stadt Wien	Republik Österreich	i.B.	i.B.	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		41,7	1,6	-	-	
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		0,0	0,8	-	-	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		2,7	5,2	-	-	
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		k.A.	5.207	-	-	
<b>Gutachter- informationen*</b>						
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		880/880	5.352/5.238	14.547 <sup>10</sup> /14.501 <sup>10</sup>	0/0	
Restnutzungsdauer in Jahren		55/55	48/48	70/70	70/69	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		18.300/18.200	98.200/95.700	183.403 <sup>11</sup> /180.500 <sup>11</sup>	980 <sup>52</sup> /1.300 <sup>52</sup>	
Mittelwert in Tausend		18.250	96.950	181.952	1.140	
Investitionsart		indirekt	direkt	direkt	direkt	
Beteiligungsquote in %		99,90	100,00	100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		18.232	96.950	215.052	1.150	<b>direkt: 313.152</b> <b>indirekt: 18.232</b>
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		315/2,5	-	4.656/3,8	95/8,3	
davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	-	665	53	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		315	-	3.992	42	
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		0	-	120	0	<b>direkt:120</b> <b>indirekt: 0</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		0	-	3.673	19	<b>direkt: 3.692</b> <b>indirekt: 0</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		0,0	-	2,1	0,0	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	-	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

	Nr.	136	137	Summe Portugal (€)
<b>Objektname</b>		<b>Forum Algarve</b>	<b>Armazéns do Chiado</b>	
PLZ/Ort		8000 - 126 Faro	1200 - 094 Lissabon	
Straße		Estrada Nacional 125 km 103	Rua do Carmo 2, Rua Nova do Almada 114, Rua do Crucifixo	
Internetadresse		forumalgarve.net	armazensdochiado.com	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		E: 100	E: 80; H: 10	
Art des Grundstücks		Teileigentum	-	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		37.616	3.145	
Erwerbsdatum		05/2000	12/1997	
Haltedauer in Jahren		23,9	26,3	
Bau-, Umbaujahr		2001	1999	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		27.390	12.767	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		27.390	12.767	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	
<b>Vermietungs- informationen*</b>				
Hauptmieter		Zara	FNAC	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		3,1	3,6	
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		14,4	9,2	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		2,2	6,4	
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		9.779	5.325	
<b>Gutachter- informationen*</b>				
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		8.862/9.364	5.269/5.647	
Restnutzungsdauer in Jahren		37/37	45/45	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		117.560/118.900	84.990/85.300	
Mittelwert in Tausend		118.230	85.145	
Investitionsart		indirekt	direkt	
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		118.230	85.145	<b>direkt: 85.145 indirekt: 118.230</b>
<b>Investment- informationen**</b>				
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 2023/2024 in Tausend		-	-	<b>direkt: 0 indirekt: 0</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	-	<b>direkt: 0 indirekt: 0</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	-	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Finnland (€)/Tschechien (€)

	Nr.	138	139	140	Summe Finnland (€)	141
Objektname		Workery West TORNI 1	Workery East FESKARI	Workery East STOGO		Metropole Zličín
PLZ/Ort		00520 Helsinki	00520 Helsinki	00520 Helsinki		15521 Prag
Straße		Firdonkatu 2	Ratapihantie 6	Ratapihantie 6		Řevnická 1
Internetadresse		-	-	-		metropole.cz
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 100	B: 100		E: 100
Art des Grundstücks		Teileigentum	Teileigentum	Teileigentum		-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		4.488	228	227		132.143
Erwerbsdatum		12/2018	12/2018	12/2018		05/2004
Haltedauer in Jahren		5,3	5,3	5,3		19,9
Bau-, Umbaujahr		2020	2020	2020		2004
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		20.290	13.889	14.176		56.328
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		20.290	13.889	14.176		56.328
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0		0
Hauptmieter		Otavamedia Oy	Telia Finland Oyj	Telia Finland Oyj		Peek & Cloppenburg
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	0,0	0,0		6,5
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		13,2	0,0	0,0		14,4
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		4,8	11,0	6,3		3,0
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		7.564	k.A.	5.415		18.552
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		6.892/6.892	5.012/5.012	5.089/5.089		18.633/18.931
Restnutzungsdauer in Jahren		66/66	66/66	66/66		40/40
Verkehrswert (VKW) in Tausend		141.800/139.300	100.200/102.500	102.700/104.000		272.500/260.000
Mittelwert in Tausend		140.550	101.350	103.350		266.250
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt		indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00		50,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		140.550	101.350	103.350	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 345.250</b>	133.125
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		2.707/2,7	1.946/2,3	1.932/2,2		48/320
davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	0	0		0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		2.707	1.946	1.932		48
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		272	195	194	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 660</b>	0
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.585	1.153	1.145	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 3.883</b>	0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		5,9	5,9	5,9		0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-		-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Polen (€)/Türkei (€)

	Nr.	142	143	144	Summe Polen (€)	145
<b>Objektname</b>		<b>Tulipan House</b>	<b>Millennium Park</b>	<b>Widok Towers</b>		<b>Forum Bornova</b>
PLZ/Ort		02-672 Warschau	02-593 Warschau	00-026 Warschau		35100 Bornova
Straße		Ulica Domaniewska 50	Zaryna Street 2A	Aleje Jerozolimskie 44		Kazim Dirik Mahallesi 372, Sokak 75
Internetadresse		tulipanhouse.com	-	widoktowers.com		forumbornova.com
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 100	B: 90		E: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht		Teilerbbaurecht
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		11.236	8.312	3.199		200.000
Erwerbsdatum		06/2008	05/2010	12/2014		07/2005, 10/2006
Haltedauer in Jahren		15,8	13,9	9,3		18,9
Bau-, Umbaujahr		2008	2008	2021		2006
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		19.034	19.267	33.269		62.008
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		19.034	19.267	33.269		62.008
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0		0
<b>Immobilien- informationen*</b>						
Hauptmieter		Zimmer Biomet	Bank Millenium S.A.	The Capital City		IKEA Magazasi
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	0,0	9,5		0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		0,0	0,2	0,2		77,7
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		0,0	6,1	4,4		0,6
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		1.645	k.A.	5.912		12.880
<b>Gutachter- informationen*</b>						
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		2.572/2.532	3.031/3.629	8.952/9.003		12.043/11.740
Restnutzungsdauer in Jahren		54/54	54/54	65/67		24/24
Verkehrswert (VKW) in Tausend		36.250/33.800	57.800/57.900	194.200/194.000		87.100/90.400
Mittelwert in Tausend		35.025	57.850	194.100		88.750
Investitionsart		direkt	direkt	direkt		direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00		100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		35.025	57.850	194.100	<b>direkt: 286.975</b> <b>indirekt: 0</b>	88.750
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		-	1.540/2,9	5.497/4,5		-
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	55	0		-
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		-	1.485	5.497		-
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		-	0	550	<b>direkt: 550</b> <b>indirekt: 0</b>	-
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	0	2.336	<b>direkt: 2.336</b> <b>indirekt: 0</b>	-
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	0,0	7,2		-
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	46,37		-

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Spanien (€)

	Nr.	146	147	148	Summe Spanien (€)
<b>Objektname</b>		<b>A160 Barcelona</b>	<b>B97 Barcelona</b>	<b>Espai Gironés</b>	
PLZ/Ort		08018 Barcelona	08018 Barcelona	17190 Salt (Girona)	
Straße		Carrer Almogavers 160	Carrer de Badajoz 97	Cami del Carlins 10	
Internetadresse		-	-	espaigirones.com	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 100	E: 100	
Art des Grundstücks		-	-	-	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		3.172	1.898	53.802	
Erwerbsdatum		07/2022	04/2023	05/2005	
Haltedauer in Jahren		1,7	1,0	18,9	
Bau-, Umbaujahr		2022	2023	2005	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		10.057	15.647	40.980	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		10.057	15.647	40.980	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0	
<b>Immobilien- informationen*</b>					
Hauptmieter		TravelPerk S.L.U.	Webfleet Solutions	Primark Tiendas	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	k.A.	3,8	
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		0,0	0,0	6,7	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		1,5	k.A.	4,1	
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		k.A.	k.A.	12.425	
<b>Vermietungs- informationen*</b>					
Bewertungsmiete/Rohertag <sup>2</sup> in Tausend		2.752/2.835	4.180/4.250	12.365/12.247	
Restnutzungsdauer in Jahren		68/68	69/68	41/43	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		65.900/66.700	89.500/89.500	166.300/165.400	
Mittelwert in Tausend		66.300	89.500	165.850	
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		66.300	89.500	165.850	<b>direkt: 321.650 indirekt: 0</b>
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		2.085/4	3.026/3,8	-	
davon Gebühren und Steuern in Tausend		810	1.191	-	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		1.275	1.835	-	
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		209	303	-	<b>direkt: 512 indirekt: 0</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.718	2.723	-	<b>direkt: 4.441 indirekt: 0</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		8,3	9,1	-	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Japan (JPY)/ Australien (AUD)

	Nr.	149	Summe Japan (€)	150	Summe Australien (€)
<b>Objektname</b>		<b>Onyado Nono Hotel</b>		<b>110 Goulburn Street</b>	
PLZ/Ort		6008146 Kyoto		NSW 2000 Sydney	
Straße		491 Zaimokucho, Shimogyo-ku		110 Goulburn Street, 26, 28-30 Nithsdale Street	
Internetadresse		hotespa.net		-	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		H: 100		B: 100	
Art des Grundstücks		-		-	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		2.434		2.160	
Erwerbsdatum		02/2020		03/2016	
Haltedauer in Jahren		4,1		8,0	
Bau-, Umbaujahr		2020		1992	
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		16.830		14.477	
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		16.830		14.477	
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0		0	
<b>Immobilien- informationen*</b>					
Hauptmieter		Kyoritsu		Commonwealth of Australia	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0		0,6	
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		0,0		0,0	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		10,8		2,2	
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		k.A.		k.A.	
<b>Vermietungs- informationen*</b>					
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		950.160/950.160		14.280/14.323	
Restnutzungsdauer in Jahren		66/56		42/42	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		24.690.000/23.350.000		190.800/186.800	
Mittelwert in Tausend		24.020.000		188.800	
Investitionsart		indirekt		indirekt	
Beteiligungsquote in %		100,00		99,99	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		24.020.000	<b>direkt: 0 indirekt: 146.302</b>	188.781	<b>direkt: 0 indirekt: 113.672</b>
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		869.888/3,6		12.041/8,1	
davon Gebühren und Steuern in Tausend		591.985		8.391	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		277.903		3.650	
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		81.826 <sup>53</sup>	<b>direkt: 0 indirekt: 498</b>	1.136 <sup>54</sup>	<b>direkt: 0 indirekt: 1.136</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		483.319 <sup>53</sup>	<b>direkt: 0 indirekt: 2.944</b>	2.178 <sup>54</sup>	<b>direkt: 0 indirekt: 2.178</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		5,8		2,1	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-		44,54	
<b>Investment- informationen**</b>					

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

USA (USD)

	Nr.	151	152	153	154	155
Objektname		The National	1330 West Fulton	100 Pearl	222 E 41st Street	Dexter Station
PLZ/Ort		Chicago, IL 60603	Chicago, IL 60607	New York, NY 10004	New York, NY 10017	Seattle, WA 98109
Straße		125 South Clark Street	1330 West Fulton Street	7 Hanover Square	41st Street	1101 Dexter Avenue N
Internetadresse		thenationalchicago.com	-	-	-	-
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	B: 85	B: 100	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		-	-	Erbbaurecht	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		3.198	8.622	3.298	1.830	6.272
Erwerbsdatum		11/2018	09/2019	12/2021	05/2018	05/2017
Haltedauer in Jahren		5,4	4,5	2,3	5,9	6,9
Bau-, Umbaujahr		1907, 2010, 2018	2017	1983, 2021	2001, 2018	2015
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		55.819	27.016	88.478	36.187	32.008
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		55.819	27.016	88.478	36.187	32.008
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
<b>Immobilien- informationen*</b>						
Hauptmieter		125 S Clark Street	Dyson, Inc.	New York City	New York University	Facebook, Inc
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		16,5	1,6	5,3	0,0	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		3,4	0,1	0,8	0,0	0,2
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		4,1	3,4	16,7	24,3	3,6
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		9.294	10.189	35.839	k.A.	k.A.
<b>Vermietungs- informationen*</b>						
Bewertungsmiete/Rohrertrag <sup>2</sup> in Tausend		21.361/20.725	17.985/18.725	54.785/49.508	19.597/18.211	14.284/15.097
Restnutzungsdauer in Jahren		45/45	63/63	48/47	54/75	51/51
Verkehrswert (VKW) in Tausend		195.200/193.200	180.900/175.500	845.000/843.700	380.000/385.500	285.000/279.000
Mittelwert in Tausend		194.200	178.200	844.350	382.750	282.000
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		194.200	178.200	844.350	382.750	282.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		4.973/2,5	3.072/1,8	15.006/2	6.446/1,9	7.742/2,7
davon Gebühren und Steuern in Tausend		1.475	0	2.100	934	87
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		3.498	3.072	12.906	5.512	7.655
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		497 <sup>55</sup>	307 <sup>56</sup>	1.502 <sup>57</sup>	630 <sup>58</sup>	774 <sup>59</sup>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		2.279 <sup>55</sup>	1.672 <sup>56</sup>	12.727 <sup>57</sup>	2.560 <sup>58</sup>	2.401 <sup>59</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		4,6	5,5	7,7	4,0	3,1
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	41,45	-	-
<b>Gutachter- informationen*</b>						
<b>Investment- informationen**</b>						

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

USA (USD)

	Nr.	156	157	158	159	160
Objektname		1900 N Street	800 Lincoln Road	Atlas Plaza	Alohilani Resort Waikiki Beach	The Everly
PLZ/Ort		Washington, DC 20036	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	Honolulu, HI 96815	Los Angeles, CA 90028
Straße		1900 N Street	800&810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	2490 Kalakaua Avenue	1800 Argyle Avenue
Internetadresse		-	-	-	alohilaniresort.com	everlyhotelhollywood.com
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	E: 100	E: 100	H: 100	H: 100
Art des Grundstücks		teilw. Erbbaurecht	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		2.479	1.394	2.060	10.375	1.818
Erwerbsdatum		06/2022	10/2014	07/2015, 11/2016	04/2017	05/2017
Haltedauer in Jahren		1,8	9,5	8,7	7,0	6,9
Bau-, Umbaujahr		2019	1935, 2018	1951	1969, 2017	2017
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		25.467	3.376	2.247	50.325	13.110
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		25.467	3.376	2.247	50.325	13.110
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Hauptmieter		Goodwin Procter LLP	Skechers USA, Inc.	Richemont North	HH Pacific Beach LP LLC	Argyle Hotel LLC
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		1,0	0,0	15,0	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,2	4,8	7,5	16,1	18,4
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		12.500	k.A.	3.551	k.A.	k.A.
Bewertungsmiete/Rohertrag <sup>2</sup> in Tausend		16.219/16.187	4.449/4.382	4.821/4.103	31.500/33.059	7.950/7.950
Restnutzungsdauer in Jahren		55/55	44/44	31/31	45/45	53/53
Verkehrswert (VKW) in Tausend		252.600/256.800	84.000/91.800	70.000/74.100	500.700/503.500	141.400/134.700
Mittelwert in Tausend		254.700	87.900	72.050	502.100	138.050
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		254.700	87.900	72.050	502.100	138.050
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		11.116/4,5	2.005/2,3	3.245/4,3	11.005/2,3	2.851/2
davon Gebühren und Steuern in Tausend		275	0	261	245	0
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		10.841	2.005	2.984	10.760	2.851
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		1.075 <sup>60</sup>	0	308 <sup>61</sup>	986 <sup>62</sup>	300 <sup>63</sup>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		9.365 <sup>60</sup>	0	494 <sup>61</sup>	2.952 <sup>62</sup>	999 <sup>63</sup>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		8,2	0,0	1,3	3,6	3,3
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	18,96	54,33

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

# Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

USA (USD)

	Nr.	161	162	Summe USA (USD)	Summe USA (€)
<b>Objektname</b>		<b>11 Howard</b>	<b>Kimpton Hotel Monaco</b>		
PLZ/Ort		New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106		
Straße		11 Howard Street	433 Chestnut Street		
Internetadresse		11howard.com	monaco-philadelphia.com		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		H: 100	H: 100		
Art des Grundstücks		-	-		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		820	1.639		
Erwerbsdatum		04/2016	03/2018		
Haltedauer in Jahren		8,0	6,0		
Bau-, Umbaujahr		2006	1907, 2012		
Nutzfläche gesamt in m <sup>2</sup>		8.969	18.022		
Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>		8.969	18.022		
Nutzfläche Wohnungen in m <sup>2</sup>		0	0		
<b>Immobilien- informationen*</b>					
Hauptmieter		Soho Hotel Owner LLC	Lafayette Hotel LLC		
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) <sup>1</sup> in %		0,0	0,0		
auslaufende Mietverträge im GJ 2024/2025 in %		0,0	0,0		
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		7,1	21,9		
Mieteinnahmen im GJ 2023/2024 in Tausend		k.A.	k.A.		
<b>Vermietungs- informationen*</b>					
Bewertungsmiete/Rohertag <sup>2</sup> in Tausend		6.000/6.600	8.535/8.535		
Restnutzungsdauer in Jahren		42/42	48/48		
Verkehrswert (VKW) in Tausend		117.300/125.700	139.800/137.100		
Mittelwert in Tausend		121.500	138.450		
Investitionsart		indirekt	indirekt		
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00		
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		121.500	138.450	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 3.196.250</b>	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 2.951.429</b>
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		4.026/2,4	2.879/2,0		
davon Gebühren und Steuern in Tausend		481	104		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		3.545	2.775		
abgeschriebene ANK im GJ 2023/2024 in Tausend		389 <sup>64</sup>	283	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 7.051</b>	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 6.511</b>
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		835 <sup>64</sup>	1.109	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 37.394</b>	<b>direkt: 0</b> <b>indirekt: 34.530</b>
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		2,0	3,8		
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-		

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 76.

## Erläuterungen der Fußnoten im Immobilienverzeichnis

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

- <sup>1</sup> Leerstandsquotenermittlung nach BVI-Methode. Die Angaben erfolgen in % der Jahresbruttosollmiete aus dem Objekt.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 584 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.260 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>4</sup> 1.379 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 7.697 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>5</sup> 525 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.929 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>6</sup> Unterliegt dem Datenschutz.
- <sup>7</sup> 361 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.048 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>8</sup> Geplante Fertigstellung.
- <sup>9</sup> Fläche laut Planung.
- <sup>10</sup> Projektschätzung.
- <sup>11</sup> Verkehrswert nach Projektfortschritt.
- <sup>12</sup> Im Zuge der Projektplanung für den Tucherpark ergaben sich 6 weitere Wirtschaftseinheiten und neue Flächenaufteilungen.
- <sup>13</sup> 236 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.358 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>14</sup> 452 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.597 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>15</sup> Neue Wirtschaftseinheit im Zuge der Projektplanung des Tucherparks, deshalb keine Anschaffungsnebenkosten.
- <sup>16</sup> 632 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.633 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>17</sup> 343 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.975 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>18</sup> 286 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.622 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>19</sup> 0 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 40.656 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>20</sup> Gemäß der gesetzlichen Kündigungsfrist für Wohnen.

- <sup>21</sup> 84 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 492 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>22</sup> 680 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.950 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>23</sup> 526 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.980 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>24</sup> 390 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.212 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>25</sup> 560 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.200 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>26</sup> 374 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.302 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>27</sup> 381 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.157 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>28</sup> 389 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.207 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>29</sup> Abverkauf von Wohnungen.
- <sup>30</sup> 367 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.138 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>31</sup> 75 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 437 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>32</sup> 139 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 810 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>33</sup> 231 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.310 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>34</sup> 394 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.297 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>35</sup> 82 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 480 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>36</sup> 301 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.730 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>37</sup> 447 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.568 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>38</sup> 147 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 843 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>39</sup> 128 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 737 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>40</sup> 74 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 427 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>41</sup> 243 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.416 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>42</sup> 293 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.121 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>43</sup> 414 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.590 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

- <sup>44</sup> 174 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.015 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>45</sup> 2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 10 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>46</sup> 188 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.079 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>47</sup> 18 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 103 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>48</sup> 40 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 228 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>49</sup> Anschaffungsnebenkosten aus Objekterweiterung.
- <sup>50</sup> 6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 10 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>51</sup> 1.193 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 8.944 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>52</sup> Bewertung Bodenwert.
- <sup>53</sup> 45.826 JPY der Abschreibung des Geschäftsjahres und 267.319 JPY der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>54</sup> 895 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.715 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>55</sup> 202 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 928 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>56</sup> 56 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 311 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>57</sup> 299 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.304 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>58</sup> 131 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 523 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>59</sup> 337 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.052 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>60</sup> 703 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 6.330 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>61</sup> 240 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 404 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>62</sup> 171 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 509 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>63</sup> 80 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 266 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- <sup>64</sup> 125 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 306 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

Währungsumrechnungskurse vom 31. März 2024:

1 EUR = 0,85795 GBP  
1 EUR = 1,08295 USD  
1 EUR = 1,66075 AUD  
1 EUR = 164,18065 JPY

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)							
Nr.	61	62	63	-	45	-	-
Objektname	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	-	Remigiusstraße	-	-
PLZ/Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	-	53111 Bonn	-	-
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	-	Remigiusstraße 20-24	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg	Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn	Theresiencenter Dienstleistungsgesellschaft mbH <sup>1</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Bonn, Kaufhof Bonn Münsterplatz GmbH <sup>2</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Bonn, Remigiusstraße 20-24 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Bonn, Remigiusstraße 20-24 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln
Gesellschaftskapital	16.500.000	169.100.000	4.000.200	25.000	25.000	1.000	25.000
Beteiligungsquote in %	99,99	75,00	99,90	100,00	20,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	11/2002	08/2007	06/2009	09/2009	02/2020	02/2020	02/2020
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	17	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-

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

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

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)								
Nr.	48	-	-	-	-	-	-	46
Objektname	Königsallee	-	-	Alexanderplatz	-	-	-	Am Wehrhahn
PLZ/Ort	40212 Düsseldorf	-	-	10178 Berlin	-	-	-	40211 Düsseldorf
Straße	Königsallee 1-9	-	-	Alexanderplatz 9	-	-	-	Am Wehrhahn 1
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kaufhof Düsseldorf Königsallee GmbH <sup>3</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Düsseldorf, Königsallee 1-9 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Düsseldorf, Königsallee 1-9 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaufhof Warenhaus am Alex GmbH <sup>4</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Berlin, Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Berlin, Alexanderplatz 9 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaufhof Düsseldorf-Wehrhahn GmbH <sup>5</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	
Gesellschaftskapital	25.000	1.000	25.000	10.250.000	1.000	25.000	25.000	25.000
Beteiligungsquote in %	20,00	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00	20,00	20,00
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)								
Nr.	-	-	50	-	-	51	-	-
Objektname	-	-	Zeil	-	-	Ernst-August-Platz	-	-
PLZ/Ort	-	-	60313 Frankfurt am Main	-	-	30159 Hannover	-	-
Straße	-	-	Zeil 116-126	-	-	Ernst-August-Platz 5	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Düsseldorf, Wehrhahn 1 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Düsseldorf, Wehrhahn 1 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaufhof Frankfurt-Zeil GmbH <sup>6</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Frankfurt, Zeil 116-126 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Frankfurt, Zeil 116-126 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaufhof Hannover GmbH <sup>7</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Hannover, Ernst-August-Platz 5 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	-
Gesellschaftskapital	1.000	25.000	25.000	1.000	25.000	25.000	1.000	-
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00	20,00	100,00	-
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)								
Nr.	-	52	-	-	54	-	-	-
Objektname	-	Hohe Straße	-	-	Mannheim, Paradeplatz	-	-	-
PLZ/Ort	-	50667 Köln	-	-	68161 Mannheim	-	-	-
Straße	-	Hohe Straße 41-53	-	-	P1 1-12 C2 3-10	-	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Hannover, Ernst-August-Platz 5 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaufhof Köln Hohe Straße GmbH <sup>8</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Köln, Hohe Straße 41-53 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Köln, Hohe Straße 41-53 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaufhof Mannheim GmbH <sup>9</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Mannheim, Paradeplatz Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Mannheim, Paradeplatz Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	
Gesellschaftskapital	25.000	26.000	1.000	25.000	25.000	1.000	25.000	
Beteiligungsquote in %	100,00	20,00	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00	
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	-	
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	

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

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

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)								
Nr.	58	-	-	84	85	67	78, 79, 102, 101	
Objektname	Rotkreuzplatz	-	-	ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	Melia Frankfurt City	-	
PLZ/Ort	80634 München	-	-	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	-	
Straße	Pötschnerstraße 5	-	-	Senckenberganlage 13-17	Senckenberganlage 13-17	Senckenberganlage 13-17	-	
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kaufhof München Rotkreuzplatz GmbH <sup>10</sup> Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	München, Rotkreuzplatz Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	München, Rotkreuzplatz Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Smart Living GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Erste Wohnen GmbH & Co. KG <sup>11-14</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	
Gesellschaftskapital	25.000	1.000	25.000	100.000	100	100	25.000	
Beteiligungsquote in %	20,00	100,00	100,00	98,00	98,00	98,00	100,00	
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	124.500.000	
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	06/2015	06/2016	06/2016	05/2019	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	922	226	1.341	1.998	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	13.213	

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

<sup>11</sup> WE 501: Königshöfe Dresden/1097 Dresden, Theresienstraße/Wallgässchen.

<sup>12</sup> WE 502: Haardtring/61295 Darmstadt, Haardtring 3.

<sup>13</sup> WE 503: Nockherberg-NOC 2.4 81541 München, Regerstraße 28/Hiendlmayrstraße 7-14.

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

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)								
Nr.	57, 77, 80, 87, 88, 86, 90, 91	82	100	104	76	6, 7	-	-
Objektname	-	Oskar-von-Miller-Straße	Korbinian-Beer-Straße	Lehenstraße	Wannsegärten	-	-	-
PLZ/Ort	-	60314 Frankfurt am Main	80997 München	82008 Unterhaching	14109 Berlin	-	-	-
Straße	-	Oskar-von-Miller-Straße 48, Rosa-Marx-Weg 2, 4	Korbinian-Beer-Straße 22, 24, 26, 28, 30	Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg-Straße 98, 100, 102	Max-Liebermann-Allee 23-27, Am kleinen Anger 25, Am Löwentor 4-12, An der Obstwiese 7-17	-	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Zweite Wohnen GmbH & Co. KG <sup>15-23</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Frankfurt Oskar- von-Miller-Straße Wohnen GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI München Korbinian-Beer-Straße Wohnen GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Unterhaching Lehenstraße Wohnen GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Berlin Wannsegärten Wohnen GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Frankfurt Bocken- heimer Landstraße GmbH & Co. KG <sup>24,25</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Hamburg Norderstraße 101 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	-
Gesellschaftskapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	159.000.000	40.240.000	32.240.000	23.400.000	46.590.000	177.900.000	-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	2.026	300	307	217	409	1.089	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	12.333	2.207	1.416	1.015	2.980	7.697	-	-

<sup>15</sup> WE 506: Westend III/60323 Frankfurt am Main, Freiherr-vom-Stein-Straße 19-21/Eppsteiner Straße 54-56.

<sup>16</sup> WE 507: 20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 67/Kümmelstraße 1/Robert-Koch-Straße 40.

<sup>17</sup> WE 508: 20099 Hamburg, Koppel 3, 5, 7/Alstertwiete 11, 13, 15.

<sup>18</sup> WE 509: 20354 Hamburg, ABC-Straße 44-46/St. Anscharplatz.

<sup>19</sup> WE 510: 20099 Hamburg, An der Alster 65, 67.

<sup>20</sup> WE 511: 20099 Hamburg, Alstertwiete 5, 7, 9.

<sup>21</sup> WE 512: 20099 Hamburg, St. Georgs Kirchhof 22, 23, 24.

<sup>22</sup> WE 513: 10178 Berlin, Monbijouplatz 8-10.

<sup>23</sup> WE 514: 80802 München, Leopoldstraße 52.

<sup>24</sup> WE 326: 60325 Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 33-35.

<sup>25</sup> WE 327: 60325 Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 39.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)							
Nr.	4, 17, 35	105	106, 107	95	29, 30	96	72
Objektname	-	Straße der Freundschaft		Eisbach 3	Eisbach 4	Sportanlagen	Hilton Munich Park
PLZ/Ort	-	02991 Lauta	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München
Straße	-	Straße der Freundschaft 82	Am Tucherpark 12a	Am Eisbach 3	Am Eisbach 4	Am Eisbach 5	Am Tucherpark 7
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Berlin Hamburg München BTE GmbH & Co. KG <sup>26,27,28</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Lauta Straße der Freundschaft GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark DataCenter und Waldgrundstück Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG <sup>29,30</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 3 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 4 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 5 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	25.000	25.000	25.278	25.278	25.278	25.278	25.278
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90
Gesellschafterdarlehen	89.340.000	-	-	-	-	-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	09/2019	09/2019	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.168	-	410	289	704	261	1.338
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	8.162	10	1.182	843	1.975	737	3.950

<sup>26</sup>WE 329: 63 Grad Hamburg/20354 Hamburg, Neuer Wall 63 (60% Miteigentumsanteil).

<sup>27</sup>WE 330: P5/10785 Berlin, Potsdamer Platz 5/Ebertstraße 4 (50,86% Miteigentumsanteil).

<sup>28</sup>WE 331: b3/The Seven München/80469 München, Müllerstraße 3-5 (41,66% Miteigentümeranteil).

<sup>29</sup>WE 371: Data Center/80538 München, Am Tucherpark 12a.

<sup>30</sup>WE 372: Grundstück Wald/80538 München, Tivolistraße.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

Deutschland (€)									
Nr.	108	97	27, 28	93, 94	24	-	-	-	
Objektname	Grundstück Isar	Grundstück Tivolianlage	-	VTW 1 und VTW 2	VTW 3	Elbtower	-	-	
PLZ/Ort	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	20539 Hamburg	-	-	
Straße	Ifflandstraße	Öttingenstraße, Theodorparkstraße	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 1	Sederanger 4, 6	Zweibrückenstraße 13	-	-	
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Tucherpark Ifflandstraße GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Öttingenstraße GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTO N/S GmbH & Co. KG <sup>31,32</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTW 1 und 2 GmbH & Co. KG <sup>33,34</sup> Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTW 3 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München	Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München	-	-
Gesellschaftskapital	25.278	25.278	25.278	25.278	25.278	1.000	25.000	-	
Beteiligungsquote in %	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90	25,00	25,00	-	
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	37.203.593	-	-	
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	09/2022	09/2022	-	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	78	149	2.273	1.562	485	-	-	-	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	228	427	6.230	4.298	1.358	-	-	-	

<sup>31</sup>WE 366: TZ/80538 München, Am Tucherpark 12.

<sup>32</sup>WE 367: VTO N/S/80538 München, Am Tucherpark 16+18.

<sup>33</sup>WE 362: VTW 1/80538 München, Am Tucherpark 1.

<sup>34</sup>WE 363: VTW 2/80538 München, Sederanger 5.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

	Deutschland (€)				Deutschland (JPY)	Großbritannien (GBP)	
Nr.	74	75	43	149	-	118	-
Objektname	Silberpfeil	Silberpfeil	-	Onyado Nono Hotel	-	Victoria Square Centre	-
PLZ/Ort	68766 Hockenheim	68766 Hockenheim	-	6008146 Kyoto	-	Belfast BT1 4QG	-
Straße	Talhausstraße 14-16	Talhausstraße 14-16	-	491 Zaimokucho Shimogyo-ku	-	1, 18-22 Victoria Square	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Hockenheim Talhausstraße 16 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Hockenheim Vierte Industriestraße GmbH Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	134 Invest GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Onyado Nono Kyoto Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	-	CGI Victoria Square Partnership 3 More London Riverside SE1 2AQ London	CGI Victoria Square Ltd. <sup>35</sup> 3 More London Riverside SE1 2AQ London
Gesellschaftskapital	1.000	25.000	25.000	30.000.000	-	110.753.146	2
Beteiligungsquote in %	88,00	88,00	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	14.675.000	1.684.000	300.000.000	-	18.000.000.000	39.000.000	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	01/2023	01/2023	10/2023	02/2020	-	06/2004	01/2001
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	685	244	8.262	-	216.000	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	40.656	-	267.319	-	-

<sup>35</sup> Zu 0,0000001152696 % an der CGI Victoria Square Partnership beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

	Niederlande (€)		Belgien (€)		Luxemburg (€)		
Nr.	120	-	122	9	123	124	125
<b>Objektname</b>	<b>2 Amsterdam</b>	-	<b>City Atrium</b>	<b>Omniturm</b>	<b>Président A</b>	<b>Président B</b>	<b>Président C</b>
PLZ/Ort	1077 ZZ Amsterdam	-	1210 Brüssel	60311 Frankfurt	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg
Straße	Strawinskylaan 2001-2041, 2501-2631	-	Rue du Progrès 50-56	Große Gallusstraße 16-18	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Twin Towers LP C.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	CRI Twin Towers B.V. <sup>36</sup> Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, Box 204 1000 Brüssel	Omniturm Verwaltungs- gesellschaft S.à r.l. 25, rue Edward Steichen 2540 Luxemburg	Président A S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président B S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président C S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg
Gesellschaftskapital	128.967.650	160.601	4.957.871	8.012.500	31.000	2.630.970	31.000
Beteiligungsquote in %	99,90	100,00	100,00	94,90	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	291.140.928	13.863.541	3.800.000	13.700.000
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	09/2015	09/2015	12/2002	09/2018	05/2007	05/2007	05/2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.118	-	-	6.977	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	10	-	-	-	-	-	-

<sup>36</sup> Zu 0,1% an der CRI Twin Towers LP C.V. beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

	Luxemburg (€)	Österreich (€)	Portugal (€)	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Australien (AUD)	
Nr.	18	132	136	141	-	150	-
<b>Objektname</b>	<b>Elbtower</b>	<b>Town Town CB 07</b>	<b>Forum Algarve</b>	<b>Metropole Zlicín</b>	-	<b>110 Goulburn Street</b>	-
PLZ/Ort	20539 Hamburg	1030 Wien	8000 - 126 Faro	15521 Prag	-	NSW 2000 Sydney	-
Straße	-	Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Estrada National 125 km 103	Řevnická 1	-	110 Goulburn Street, 26, 28-30 Nithsdale Street	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Hamburg, Elbtower Beteiligung S.à r.l. <sup>37</sup> 5, rue Heienhaff 1736 Senningerberg	CR Erdberg Drei GmbH & Co. KG Mariahilfer Straße 1A/25 1060 Wien	Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida 5 de Outubro, n.o 124 1050-061 Lissabon	CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1/ č.p. 121 Prag 5, PSČ 155 21	-	Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Suite1, Level 11, 201 Goulburn Street, Sydney NSW 2000	Commerz Real Australian Management Company Pty Limited c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited <sup>38</sup> Suite 1, Level 11, 201 Goulburn Street, Sydney NSW 2000
Gesellschaftskapital	12.500	70.000	23.000.000	100.000	-	74.000.001	100.000
Beteiligungsquote in %	25,00	99,90	100,00	50,00	-	99,99	100,00
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	26.000.000	-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	09/2022	01/2009	05/2000	05/2004	-	09/2015	06/2014
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.288	-	-	-	-	462	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	1.715	-

<sup>37</sup>Zu jeweils 100% an der Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG und Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH beteiligt.

<sup>38</sup>Übernimmt die Treuhandverwaltung des Commerz Real Australian Real Estate Trust.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

USA (USD) <sup>39</sup>							
Nr.	155	157	158	-	152	159	-
Objektname	Dexter Station	800 Lincoln Road	Atlas Plaza	-	1330 West Fulton	Alohilani Resort Waikiki Beach	-
PLZ/Ort	Seattle, WA 98109	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	-	Chicago, IL 60607	Honolulu, HI 96815	-
Straße	1101 Dexter Avenue N	800&810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	-	1330 West Fulton Street	2490 Kalakaua Avenue	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Dexter Station LLC c/o King & Spalding LLP 1185 Avenue of the Americas New York, NY 10036	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 c/o DLA Piper LLP (US) <sup>40</sup> 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR US-Invest LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005	Koa Management, LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Honolulu Hotel LLC c/o DLA Piper LLP (US) <sup>41</sup> 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Gesellschaftskapital	15.250.000	51.930.000	-	7.900.000	28.411.000	215.000.000	156.432.709
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	242.600.000	73.000.000	68.672.160	-	136.800.000	294.500.000	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	05/2017	10/2014	12/2014	02/2015	02/2015	04/2017	03/2017
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.349	-	-	90	1.361	-	2.444
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	1.052	-	404	-	311	-	509

<sup>39</sup>Gesamteigenkapital (da lokal keine Aufteilung zwischen den verschiedenen Kapitalarten erfolgt).

<sup>40</sup>Zu 100% an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt.

<sup>41</sup>Zu 100% an der Koa Management, LLC beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

USA (USD)							
Nr.	160	161	162	-	154	151	-
Objektname	The Everly	11 Howard	Kimpton Hotel Monaco	-	222 E 41st Street	The National	-
PLZ/Ort	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106	-	New York, NY 10017	Chicago, IL 60603	-
Straße	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street	433 Chestnut Street	-	41st Street	125 South Clark Street	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Argyle Los Angeles LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CRI 11 Howard Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut Holding LLC c/o DLA Piper LLP (US) <sup>42</sup> 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR 222 E 41 New York LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005	CR-Chicago 125 South Clark Street LLC, c/o DLA Piper LLP (US), 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Sunflower Foodhall LLC c/o Schumann Burghart LLP 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036
Gesellschaftskapital	17.112.500	81.500.000	41.174.442	44.286.942	81.000.000	65.000.000	-
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	52.000.000	98.000.000	110.000.000	-	246.800.000	155.000.000	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	01/2017	11/2015	03/2018	03/2018	05/2018	09/2018	12/2021
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	733	529	-	1.109	2.037	1.352	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	266	306	-	-	523	928	-

<sup>42</sup>Zu 100% an der CR Chestnut LLC beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

	USA (USD)			Finnland (€)			
Nr.	153	-	-	156	138	-	140
Objektname	100 Pearl	-	-	1900 North Street	Workery West TORNI 1	-	Workery East STOGE
PLZ/Ort	New York, NY 10004	-	-	Washington, WA 20036	00520 Helsinki	-	00520 Helsinki
Straße	Hanover Square 7	-	-	1900 North Street	Firdonkatu 2	-	Ratapihantie 6
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Sunflower Fee Owner LLC c/o Schumann Burghart LLP 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036	CR Sunflower Lessee LLC c/o Schumann Burghart LLP <sup>43</sup> 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036	CR Sunflower Holding LLC c/o Schumann Burghart LLP <sup>44</sup> 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036	CR North America Invest LLC c/o Schumann Burghart LLP 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036	Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki	Triplan Torni 1 Ky c/o Newsec Asset Management Oy <sup>45</sup> PL 52 00101 Helsinki	Kiinteistö Oy Pasilan Stoge c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki
Gesellschaftskapital	113.000.000	39.250.000	50.000	35.000.000	5.000	5.000	2.500
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	99,90	100,00
Gesellschafterdarlehen	115.700.000	234.300.000	-	225.000.000	38.755.925	-	24.297.701
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	09/2021	09/2021	05/2020	06/2022	12/2018	12/2018	12/2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	9.220	3.035	-	1.585	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	2.304	6.330	-	-	-

<sup>43</sup>Zu 100% an der CR Sunflower Foodhall LLC beteiligt.

<sup>44</sup>Zu 100% an der CR Sunflower Fee Owner LLC und CR Sunflower Lessee LLC beteiligt.

<sup>45</sup>Zu 100% an der Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 beteiligt.

# Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2024

	Finnland (€)			Irland (€)	
Nr.	-	139	-	-	126
<b>Objektname</b>	-	<b>Workery East FESKARI</b>	-	-	<b>1 &amp; 2 Dockland Central</b>
PLZ/Ort	-	00520 Helsinki	-	-	D01 E4X0 Dublin
Straße	-	Ratapihantie 6	-	-	Guild Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	Triplan Stoge Ky c/o Newsec Asset Management Oy <sup>46</sup> PL 52 00101 Helsinki	Kiinteistö Oy Pasilan Feskari c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki	Pasilan Feskari Ky c/o Newsec Asset Management Oy <sup>47</sup> PL 52 00101 Helsinki	CRI Maahiset OY c/o Newsec Asset Management Oy <sup>48</sup> PL 52 00101 Helsinki	CRI Ireland ICAV 3 Dubling Landings North Wall Quay Dublin 1, D01 C4E0
Gesellschaftskapital	2.500	2.500	2.500	2.500	164.600.000
Beteiligungsquote in %	99,90	100,00	99,90	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	-	24.544.478	-	-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2018	12/2018	12/2018	11/2018	10/2021
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.145	-	1.153	-	1.194
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	8.944

<sup>46</sup> Zu 100% an der Kiinteistö Oy Pasilan Stoge beteiligt.

<sup>47</sup> Zu 100% an der Kiinteistö Oy Pasilan Feskari 1 beteiligt.

<sup>48</sup> Zu 0,1% an Triplan Stoge Ky, Pasilan Feskari Ky und Triplan Torni 1 Ky beteiligt.

# Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

in €		
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>I. Erträge</b>		
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	61.993.410,31	965.080,04
2. sonstige Erträge	198.600.672,74	107.578.627,21
3. Erträge aus Immobilien	358.890.482,42	112.225.386,01
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	55.463.011,50	0,00
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	10.215.190,10	0,00
<b>Summe der Erträge</b>	<b>685.162.767,07</b>	<b>220.769.093,26</b>
<b>II. Aufwendungen</b>		
1. Bewirtschaftungskosten	125.197.492,03	41.227.256,64
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.018.037,42	1.018.037,42
3. Steuern	53.164.154,89	24.418.274,06
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	59.683.499,40	40.076,21
5. Verwaltungsvergütung	138.676.955,05	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	3.715.752,98	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	576.752,35	0,00
8. sonstige Aufwendungen/Kosten der externen Bewerter	2.431.850,39	184.171,75
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>384.464.494,51</b>	<b>66.887.816,08</b>

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

in €		
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>300.698.272,56</b>	<b>153.881.277,18</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>		
1. Realisierte Gewinne	168.573.865,11	0,00
2. Realisierte Verluste	-211.694.588,60	0,00
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>-43.120.723,49</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Ertragsausgleich<sup>1</sup></b>	<b>-10.452.370,08</b>	
<b>VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>1</sup></b>	<b>247.125.178,99</b>	<b>153.881.277,18</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	538.944.517,16	77.845.821,55
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-379.591.051,17	-79.946.947,83
<b>VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>1</sup></b>	<b>159.353.465,99</b>	<b>-2.101.126,28</b>
<b>VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>1</sup></b>	<b>406.478.644,98</b>	<b>151.780.150,90</b>

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

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

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für die Zeit vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

in €		
I. Erträge	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland</b>		
Zinsen aus Termingeldanlagen	33.744.763,06	121.441,13
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	10.899.697,54	751.784,32
sonstige Zinserträge	2.564.712,32	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>47.209.172,92</b>	<b>873.225,45</b>
<b>2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland</b>		
Zinsen aus Termingeldanlagen	14.655.361,10	0,00
sonstige Zinserträge	128.876,29	91.854,59
<b>Gesamt</b>	<b>14.784.237,39</b>	<b>91.854,59</b>
<b>3. Sonstige Erträge</b>		
3.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	154.814.901,92	96.619.634,72
3.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	26.737.582,08	8.714.115,19
3.3. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	4.294.487,02	23.014,86
3.4. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	1.642.267,04	814.027,14
3.5. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	165.337,62	119.790,71
3.6. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG beziehungsweise ausländisches Pendant	74.211,70	0,00
3.7. andere sonstige Erträge	10.871.885,36	1.288.044,59
<b>Gesamt</b>	<b>198.600.672,74</b>	<b>107.578.627,21</b>
<b>4. Erträge aus Immobilien</b>		
4.1. Mieterträge	382.902.429,50	107.920.901,16
4.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	-45.606.713,36	-16.105.640,06
4.3. sonstige Mieterträge	21.594.766,28	20.410.124,91
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	18.983.704,85	18.983.704,85
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	1.393.298,07	1.036.630,18
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	834.116,39	389.789,88
Erträge aus Kostenbeteiligungen	248.494,24	0,00
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	135.152,73	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>358.890.482,42</b>	<b>112.225.386,01</b>

in €		
I. Erträge	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften</b>		
5.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	54.889.372,20	0,00
5.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	573.639,30	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>55.463.011,50</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)</b>	<b>10.215.190,10</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe der Erträge</b>	<b>685.162.767,07</b>	<b>220.769.093,26</b>

in €		
II. Aufwendungen	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>1. Bewirtschaftungskosten</b>		
1.1. Betriebskosten	31.703.869,23	10.753.575,66
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	29.018.838,79	11.139.306,71
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	-1.917.237,76	0,00
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	4.602.268,20	-385.731,05
1.2. Instandhaltungskosten	21.044.428,57	2.623.896,23
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	11.325.375,18	5.486.662,63
1.4. sonstige Kosten	61.123.819,05	22.363.122,12
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	27.484.436,61	5.466.692,96
Nebenkosten aus der Sondervermietung des Einkaufszentrums Westfield	10.338.782,63	10.338.782,63
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	6.162.438,62	1.359.304,03
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	3.192.002,39	1.748.118,90
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	2.195.286,27	81.586,75
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	1.920.201,06	312.383,18
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter / Steuerberater	1.656.617,51	828.794,79
Aufwendungen für Versicherungsschäden	1.355.037,03	25.726,82
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.369,81	2.999,12
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (§ 15a UStG/ ausländisches Pendant)	7.467,00	0,00
andere sonstige Kosten	6.628.180,12	2.198.732,94
<b>Gesamt</b>	<b>125.197.492,03</b>	<b>41.227.256,64</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für die Zeit vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

in €		
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>II. Aufwendungen</b>		
<b>2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten</b>	<b>1.018.037,42</b>	<b>1.018.037,42</b>
<b>3. Steuern</b>	<b>53.164.154,89</b>	<b>24.418.274,06</b>
<b>4. Zinsen aus Kreditaufnahmen</b>		
4.1. Darlehenszinsen	57.785.192,71	0,00
4.2. sonstige Darlehenskosten	1.639.549,58	0,00
4.3. sonstige Zinsaufwendungen	258.757,11	40.076,21
<b>Gesamt</b>	<b>59.683.499,40</b>	<b>40.076,21</b>
<b>5. Verwaltungsvergütung</b>	<b>138.676.955,05</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Verwahrstellenvergütung</b>	<b>3.715.752,98</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten</b>		
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung	236.752,35	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	340.000,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>576.752,35</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Sonstige Aufwendungen</b>		
Kosten der externen Bewerter	2.431.850,39	184.171,75
<b>Gesamt</b>	<b>2.431.850,39</b>	<b>184.171,75</b>
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>384.464.494,51</b>	<b>66.887.816,08</b>

in €		
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>300.698.272,56</b>	<b>153.881.277,18</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>		
<b>1. Realisierte Gewinne</b>	<b>168.573.865,11</b>	<b>0,00</b>
1.1. aus Immobilien	16.304.982,70	0,00
1.2. aus Devisentermingeschäften	152.268.882,41	0,00
<b>2. Realisierte Verluste</b>	<b>-211.694.588,60</b>	<b>0,00</b>
2.1. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-15.837.448,62	0,00
2.2. aus Devisentermingeschäften	-195.857.139,98	0,00
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>-43.120.723,49</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Ertragsausgleich<sup>1</sup></b>	<b>-10.452.370,08</b>	
<b>VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>1</sup></b>	<b>247.125.178,99</b>	<b>153.881.277,18</b>
<b>1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne</b>	<b>538.944.517,16</b>	<b>77.845.821,55</b>
bei Immobilien	191.214.869,14	17.407.315,86
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	321.424.139,35	10.580.805,71
bei Devisentermingeschäften	-25.903.611,07	0,00
Sonstiges	2.351.419,76	0,00
Währungskursveränderungen	49.857.699,98	49.857.699,98
<b>2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste</b>	<b>-379.591.051,17</b>	<b>-79.946.947,83</b>
bei Immobilien	-72.650.163,74	-116.556,91
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-278.642.042,18	-59.334.949,74
bei Devisentermingeschäften	-7.669.718,64	0,00
Sonstiges	-133.685,43	0,00
Währungskursveränderungen	-20.495.441,18	-20.495.441,18
<b>VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>1</sup></b>	<b>159.353.465,99</b>	<b>-2.101.126,28</b>
<b>VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>1</sup></b>	<b>406.478.644,98</b>	<b>151.780.150,90</b>

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

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Aufwendungen

### 1. Bewirtschaftungskosten

Die Kosten der Immobilienverwaltung beinhalten von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 3,1 Millionen Euro gemäß § 11 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen.

### 3. Steuern

Diese Position beinhaltet ausländische Steuern in Höhe von 34,84 Millionen Euro und inländische Ertragsteuern in Höhe von 18,32 Millionen Euro.

### 5. Verwaltungsvergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 138,68 Millionen Euro beziehungsweise 0,8 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wurde.

### 6. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstellenvergütung von 3,72 Millionen Euro errechnet sich aus der Summe der monatlichen Vergütungen des Geschäftsjahrs, die sich aus 1/12 von 0,018 Prozent p.a. (zuzüglich nicht abzugsfähiger Vorsteuer) des Wertes des jeweiligen Monatsendwerts des Sondervermögens ergeben.

## Veräußerungsgeschäfte

Die realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Soweit anlässlich der Veräußerung von ausländischen Immobilien und Beteiligungen Gewinnsteuern anfielen, mindert sich der realisierte Gewinn um den entsprechenden Betrag. Bei den in Fremdwährung veräußerten Liegenschaften ist in den reali-

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

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

## Ertragsausgleich

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

## Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste des Geschäftsjahres

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte sowie aus der Zuführung beziehungsweise Rückführung für Steuern

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

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

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

## Erläuterungen zum Ergebnis aus Währung

in €

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

Realisierte Gewinne aus DTG	152.268.882,41	
Realisierte Verluste aus DTG	-195.857.139,98	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG		-43.588.257,57
Ausbuchung nicht realisierter Gewinne der Vorjahre aus DTG	-30.699.425,26	
Ausbuchung nicht realisierter Verluste der Vorjahre aus DTG	0,00	
Ausbuchung nicht realisierter Wertänderungen der Vorjahre aus DTG (Korrektur des realisierten Ergebnisses um die bereits im Vorjahr ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne/Verluste für die im Berichtsjahr geschlossenen und fälligen DTG)		-30.699.425,26
Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG		-74.287.682,83
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne für offene DTG zum Stichtag	4.795.814,19	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste für offene DTG zum Stichtag	-7.669.718,64	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG		-2.873.904,45
Ergebnis aus DTG im Geschäftsjahr		-77.161.587,28
Währungskursveränderungen laut Ertrags- und Aufwandsrechnung		29.362.258,80
Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen/Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre		0,00
<b>Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie DTG im Geschäftsjahr</b>		<b>-47.799.328,48</b>

Stand: 31. März 2024.

# Ausschüttung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt der Gesamtausschüttungsbeitrag bei 0,86 Euro je hausInvest Anteil.

Die Gesamtausschüttung an die Anleger beläuft sich insgesamt auf 336,07 Millionen Euro. Die Endausschüttung erfolgt am 17. Juni 2024 in Höhe von 0,71 Euro pro Anteil.

Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag für Ausschüttungen erfolgt gemäß § 20 Absatz 1 Nummer 3 EStG in Verbindung mit § 43 Absatz 1 EStG in Verbindung mit § 44 Absatz 1 EStG unter Berücksichtigung der Teilfreistellung gemäß § 20 Absatz 3 InvStG 2018 in Verbindung mit § 43a Absatz 2 EStG über die depotführende Stelle beziehungsweise über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichtete.

## Verwendungsrechnung 1. April 2023 bis 31. März 2024

	insgesamt in €	€ je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>497.152.694,81</b>	<b>1,275<sup>1</sup></b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	250.027.515,82	0,641 <sup>1</sup>
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	247.125.178,99	0,634 <sup>1</sup>
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,000 <sup>1</sup>
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>-161.082.398,71</b>	<b>-0,413<sup>1</sup></b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	-3.897.086,42	-0,010 <sup>1</sup>
2. Der Wiederanlage zugeführt	-14.116.201,01	-0,036 <sup>1</sup>
3. Vortrag auf neue Rechnung	-143.069.111,28	-0,367 <sup>1</sup>
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>336.070.296,10</b>	<b>0,862<sup>1</sup></b>
1. Zwischenausschüttung vom 15.12.2023	59.377.160,33	0,150 <sup>2</sup>
2. Endausschüttung	276.693.135,77	0,710 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2024.

<sup>2</sup> Bezogen auf den Anteilumlauf vom 15. Dezember 2023.

# Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

## Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

## Einbehalte

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

## Wiederanlage

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

## Vortrag auf neue Rechnung

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

## Ausschüttung

Am 15. Dezember 2023 erfolgte eine Zwischenausschüttung in Höhe von 0,15 Euro pro Anteil. Ausschüttungstermin für die Endausschüttung von 0,71 Euro pro Anteil ist der 17. Juni 2024.

# Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

## Anteilwert/Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 389.708.641,927 Anteile bei einem Wert je Anteil von 43,89 Euro.

## Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren werden im Kapitel „Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV“ dargestellt.

## Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt zum Stichtag 4.469.233.416,39 Euro. Die Vertragspartner der Derivategeschäfte zum Stichtag 31. März 2024 bestehender Währungsicherungsgeschäfte sind:

- Bayerische Landesbank AG, München
- Commerzbank AG, Frankfurt am Main
- Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main
- HSBC France, Paris
- Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart
- Unicredit Bank AG, München

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten: 27.520.000,00 Euro.

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

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

## Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens werden auf der Seite 34 dargestellt.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen werden im Kapitel „Erläuterungen zur Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung“ dargestellt.

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Sonstige Erträge und Sonstige Aufwendungen/Kosten

#### Sonstige Erträge

Wesentliche sonstige Erträge betreffen im Wesentlichen mit 154,81 Millionen Euro Erträge aus Gesellschafterdarlehen sowie mit 26,74 Millionen Euro Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

#### Sonstige Kosten/Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Kosten betreffen im Wesentlichen mit 27,48 Millionen Euro Aufwendungen für die Erst- und Neuvermietung, mit 10,34 Millionen Euro Nebenkosten aus der Sondervermietung des Einkaufszentrums Westfield, mit 6,16 Millionen Euro Abschreibungen und Wertbe-

richtigungen auf Mietforderungen und mit 3,19 Millionen Euro Werbe-, Promotions- und Marketingkosten.

Weitere Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung werden auf den Seiten 95-96 dargestellt.

## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

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

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

# Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

Eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) fiel an in Höhe von 18,23 Millionen Euro oder 0,11 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Transaktionskosten fielen im Geschäftsjahr für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betragen 68,19 Millionen Euro und damit 0,39 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

Die Transaktionskosten betreffen die Anschaffungsnebenkosten (64,61 Millionen Euro) sowie die Veräußerungsnebenkosten (3,58 Millionen Euro) der im Geschäftsjahr erworbenen, der im Bau befindlichen sowie der veräußerten Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften. Die Anschaffungsnebenkosten werden gemäß § 248 Absatz 3 KAGB als separater Vermögensgegenstand angesetzt und über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie beziehungsweise Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben.

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

## Angaben zur Mitarbeitervergütung 2023

<b>Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung (exklusive Geschäftsleitung<sup>1</sup>)</b>		
	in €	<b>8.754.335</b>
davon feste Vergütung	in €	7.602.316
davon variable Vergütung	in €	1.152.019
<b>Zahl der Mitarbeiter der KVG (Stand Dez. 2023)</b>		
<b>108</b>		
<b>Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr gezahlten Vergütung an Führungskräfte und Mitarbeiter der KVG, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der KVG auswirkt (sogenannte „Risk Taker“)</b>		
	in €	<b>684.389</b>
davon Führungskräfte	in €	684.389
davon Mitarbeiter	in €	0

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

## Angaben gemäß § 101 Absatz 3 KAGB

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

Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gab es zum 3. Juli 2023. Die geänderte Fassung trägt insbesondere den Anpassungen der Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften, des Anhanges gemäß Anhang II der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 vom 6. April 2022 (Anhang zur Darstellung der gemäß Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2 a der Verordnung (EU) 2019/2088 offenzulegenden vorvertraglichen Informationen – Ökologische und/oder

soziale Merkmale), personellen Änderungen im Abschnitt „Gremien“ sowie weiteren Aktualisierungen Rechnung.

## Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

### Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

Die Liquiditätsstresstests werden regelmäßig durchgeführt und im Rahmen der Risikoberichterstattung an die Geschäftsführung berichtet.

## Angaben zum Risikoprofil

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

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

# Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

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

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

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

## Angaben zum Leverage-Umfang

Das festgelegte Höchstmaß des Leverage wurde im Berichtszeitraum jederzeit eingehalten.

Leverage nach Brutto-Methode:  
1,44 (Höchstmaß 2,00)

Leverage nach Commitment-Methode:  
1,18 (Höchstmaß 1,65)

## Zusätzliche Informationen

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

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

# Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 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 Absatz 1 Nummer 1 bis 6 KAGB („Immobilien“) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet.

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten

einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonders, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

### 2. Ankaufsbewertungen

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

### 3. Regelbewertungen

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

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

Bei im Bau befindlichen Objekten sind während der Bauphase grundsätzlich ein Verkehrs-/Marktwert und ein zeitanteiliger Verkehrs-/

Marktwert zu ermitteln. Bei im Bau befindlichen Objekten, bei denen das Sondervermögen die Immobilie selbst entwickelt, werden die Herstellungskosten analog zum Kaufpreis nur drei Monate und dann zum zeitanteiligen Verkehrswert angesetzt. 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.

# Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV

## III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

### 1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

### 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

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

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

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

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

### Investmentanteile

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

### Geldmarktinstrumente

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

### 3. Derivate

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

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

### 4. Wertpapier-Darlehen

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

### 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

### 6. Forderungen

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

### 7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

### 8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### 9. Rückstellungen

#### Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

# Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV

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

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

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

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

## 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

## 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die KVG den Grund-

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

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

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

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

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

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

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

## V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Wiesbaden, 10. Juni 2024



Henning Koch  
(Vorsitzender)



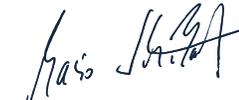
Nicole Arnold



Christian Horf



Dirk Schuster



Mario Schüttauf

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens hausInvest – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024, der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung und dem Anhang – geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Jahresberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht berücksichtigt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresberichts.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des

Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

- Kapitel „An unsere Anleger“,
- Kapitel „Sonstiges“.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen beziehungsweise das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit

dieses Systems der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH abzugeben.

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

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

Frankfurt am Main, den 12. Juni 2024

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Werner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Weber  
Wirtschaftsprüfer



# Sonstiges

- 107 Anlegerstruktur
- 107 Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber
- 121 BVI-Kennzahlen
- 124 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 125 Wertänderungen
- 127 Gremien
- 129 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 130 Besondere Anlegerhinweise
- 131 Impressum
- 132 Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

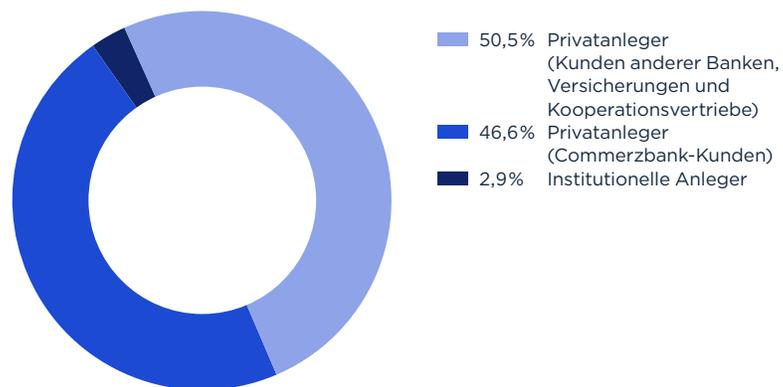


# Anlegerstruktur

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

97,1 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder stammen aus Privatvermögen. hausInvest hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. Entsprechend ist das Fondsvermögen hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut und erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten.

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



<sup>1</sup> Bezieht sich auf 100% des Fondsvermögens per 31. März 2024. Die Daten zur Ermittlung der Anlegerstruktur basieren auf Angaben Dritter.

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

**97,1%**  
Privatanleger

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

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

## Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, das heißt inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorerträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) beziehungsweise 2.000 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

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

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

## Einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Behandlung der Ausschüttung zum 17. Juni 2024

in €	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG
Ausschüttung je Anteil	0,7100	0,7100	0,7100
davon steuerfreier Anteil von 60% (Teilfreistellung nach § 20 Absatz 3 Satz 1 InvStG 2018)	-0,4260	-0,4260*	-0,4260*
<b>Steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung</b>	<b>0,2840</b>	<b>0,2840</b>	<b>0,2840</b>

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

## Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

in €	
<b>Bemessungsgrundlage</b>	<b>0,2840</b>
Kapitalertragsteuer (25%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0710

Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst. Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer wird wie folgt errechnet: Die in der Ausschüttung enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,2840 Euro je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (17. Juni 2024) beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus errechnet sich die Kapitalertragsteuer. Auf diesen Betrag wird zusätzlich der Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer erhoben. Bei Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung (NV-Bescheinigung) wird keine Kapitalertragsteuer erhoben. Bei Vorlage eines gültigen Freistellungsauftrages (Sparer-Pauschbetrag) wird Kapitalertragsteuer nur auf den den Freistellungsauftrag übersteigenden Teil der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge erhoben.

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 Euro bei Einzelveranlagung beziehungsweise 2.000 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

### Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 Euro bei Einzelveranlagung

beziehungsweise 2.000 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

### Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

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

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

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

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit

die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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

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

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

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

## Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- beziehungsweise Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

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

## Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- beziehungsweise Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

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

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

## Negative steuerliche Erträge

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

## Abwicklungsbesteuerung

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

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstand-

nahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

## Steuerausländer

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

## Solidaritätszuschlag

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

## Kirchensteuer

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

<sup>2</sup> § 37 Absatz 2 AO.

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

## Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

## Ausländische Quellensteuer

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

## Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

## Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

<sup>3</sup>§ 190 Absatz 2 Nummer 2 KAGB.

# Steuerliche Hinweise für Anteilhaber

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

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

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

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

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem

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

## Grunderwerbsteuer

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

## Besteuerung von Immobilien in Österreich

### Beschränkt steuerpflichtige Anleger

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) unterliegen die nicht in Österreich ansässigen Anleger mit den aus einem Immobilienfonds stammenden österreichischen Immobiliengewinnen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

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

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 Prozent. Erzielt der Anleger im Jahr 2024 insgesamt maximal 2.330 Euro (gem. § 42 Absatz 2 EStG, Wert wird jährlich angepasst gemäß Verordnung nach § 33a Absatz 4 EStG) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich derzeit 23 Prozent. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31. März 2024 endende Geschäftsjahr des hausInvest betragen 0,0221 Euro je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des DBA kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

### Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) unterliegen die in Österreich ansässigen Anleger mit den aus einem Immobilienfonds stammenden in Österreich steuerpflichtigen Immobiliengewinnen der unbeschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Steuersubjekt für die unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der über einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften Sitz oder Ort der Geschäftsleitung) in Österreich verfügt. Besteuert werden die laufenden Fondserträge

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

(Gewinne im Sinne des § 14 ImmoInvFG) und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, soweit diese nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden, so genanntes „Neuvermögen“.

Die laufenden Fondserträge umfassen die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse österreichischer Immobilien und von Immobilien in Ländern, mit denen Österreich nach bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen die Anrechnungsmethode vereinbart hat, im Ausmaß von 80 Prozent sowie Liquiditätsgewinne.

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, resultieren aus der Differenz zwischen fortgeschriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten.

Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 Prozent.

Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, sind alle laufenden Fondsgewinne und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch den verpflichtenden Kapitalertragsteuerabzug durch die Depotbank des Anlegers endbesteuert, soweit diese im Privatvermögen gehalten werden. Das heißt, steuerpflichtige Einkünfte aus einer Beteiligung am hausInvest müssen nicht mehr in einer Einkommensteuererklärung des Privatanlegers erklärt werden, außer es wird – bei einem günstigeren Tarifsteuersatz – die Anwendung des allgemeinen Steuertarifs (Regelbesteuerungsoption) beantragt bzw. die Verlustausgleichsoption nach § 97 Absatz 2 EStG ausgeübt, soweit Verluste aus Kapitalvermögen nicht bereits

durch die depotführende Stelle beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt wurden. Die österreichische Depotbank muss für den hausInvest keine Sicherungssteuer einbehalten.

Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Fondsanteilen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei.

Für im Betriebsvermögen gehaltene Fondsanteile erstreckt sich die Endbesteuerungswirkung nur auf laufende Fondserträge. Gewinne aus der Veräußerung von im Betriebsvermögen gehaltenen Fondsanteilen sind auch nach neuer Rechtslage im Veranlagungsweg zu erklären. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer ist anzurechnen.

Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am hausInvest (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) dem besonderen Steuersatz 27,5 Prozent und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen.

Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung beziehungsweise zum Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 23 Prozent.

Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, erfolgt grundsätzlich auch für Körperschaften ein Kapitalertragsteuerabzug. Der Kapitalertragsteuerabzug durch die österreichische Depotbank kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gegenüber der österreichischen Depotbank vermieden werden. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am hausInvest (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.

Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz in Österreich 23 Prozent. Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuerabzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei. Ab dem 1. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 23 Prozent.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) sowie der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten für das am 31. März 2024 endende Geschäftsjahr des hausInvest können über die Homepage der Österreichischen Kontrollbank (oekb.at) abgerufen werden.

## 3-Prozent-Steuer in Frankreich

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen hausInvest nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen An-

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

teillinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 Prozent oder mehr beteiligt waren.

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

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

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

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

## Angaben zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Absatz 3 InvStG 2018

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

## Allgemeiner Hinweis

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

**Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote** für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €	Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
03.04.23	43,73	45,92			15.05.23	43,83	46,02		
04.04.23	43,73	45,92			16.05.23	43,84	46,03		
05.04.23	43,72	45,91			17.05.23	43,84	46,03		
06.04.23	43,72	45,91			19.05.23	43,84	46,03		
11.04.23	43,74	45,93			22.05.23	43,85	46,04		
12.04.23	43,74	45,93			23.05.23	43,85	46,04		
13.04.23	43,73	45,92			24.05.23	43,86	46,05		
14.04.23	43,72	45,91			25.05.23	44,02	46,22		
17.04.23	43,73	45,92			26.05.23	44,04	46,24		
18.04.23	43,74	45,93			30.05.23	44,05	46,25		
19.04.23	43,75	45,94			31.05.23	44,05	46,25	44,40	
20.04.23	43,75	45,94			01.06.23	44,06	46,26		
21.04.23	43,76	45,95			02.06.23	44,06	46,26		
24.04.23	43,76	45,95			05.06.23	44,06	46,26		
25.04.23	43,76	45,95			06.06.23	44,07	46,27		
26.04.23	43,76	45,95			07.06.23	44,07	46,27		
27.04.23	43,77	45,96			09.06.23	44,07	46,27		
28.04.23	43,79	45,98	43,69		12.06.23	44,07	46,27		
02.05.23	43,80	45,99			13.06.23	44,07	46,27		
03.05.23	43,81	46,00			14.06.23	44,08	46,28		
04.05.23	43,80	45,99			15.06.23	44,08	46,28		
05.05.23	43,80	45,99			16.06.23	44,07	46,27		
08.05.23	43,82	46,01			19.06.23	43,42	45,59		0,65
09.05.23	43,81	46,00			20.06.23	43,43	45,60		
10.05.23	43,82	46,01			21.06.23	43,44	45,61		
11.05.23	43,82	46,01			22.06.23	43,44	45,61		
12.05.23	43,82	46,01			23.06.23	43,43	45,60		

\*Im Zeitraum 1. April 2023 bis 31. März 2024 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Absatz 3 i.V.m. Absatz 4 InvStG unter 50 Prozent.

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

**Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote** für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €	Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
26.06.23	43,44	45,61			02.08.23	43,47	45,64		
27.06.23	43,45	45,62			03.08.23	43,47	45,64		
28.06.23	43,45	45,62			04.08.23	43,47	45,64		
29.06.23	43,46	45,63			07.08.23	43,46	45,63		
30.06.23	43,46	45,63	43,92		08.08.23	43,46	45,63		
03.07.23	43,48	45,65			09.08.23	43,46	45,63		
04.07.23	43,48	45,65			10.08.23	43,47	45,64		
05.07.23	43,48	45,65			11.08.23	43,47	45,64		
06.07.23	43,48	45,65			14.08.23	43,47	45,64		
07.07.23	43,49	45,66			15.08.23	43,48	45,65		
10.07.23	43,49	45,66			16.08.23	43,49	45,66		
11.07.23	43,48	45,65			17.08.23	43,49	45,66		
12.07.23	43,47	45,64			18.08.23	43,49	45,66		
13.07.23	43,47	45,64			21.08.23	43,49	45,66		
14.07.23	43,47	45,64			22.08.23	43,50	45,68		
17.07.23	43,47	45,64			23.08.23	43,50	45,68		
18.07.23	43,47	45,64			24.08.23	43,50	45,68		
19.07.23	43,46	45,63			25.08.23	43,50	45,68		
20.07.23	43,46	45,63			28.08.23	43,51	45,69		
21.07.23	43,46	45,63			29.08.23	43,50	45,68		
24.07.23	43,46	45,63			30.08.23	43,51	45,69		
25.07.23	43,46	45,63			31.08.23	43,53	45,71	43,47	
26.07.23	43,46	45,63			01.09.23	43,53	45,71		
27.07.23	43,46	45,63			04.09.23	43,54	45,72		
28.07.23	43,46	45,63			05.09.23	43,54	45,72		
31.07.23	43,47	45,64	43,55		06.09.23	43,55	45,73		
01.08.23	43,46	45,63			07.09.23	43,54	45,72		

\*Im Zeitraum 1. April 2023 bis 31. März 2024 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Absatz 3 i.V.m. Absatz 4 InvStG unter 50 Prozent.

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

**Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote** für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €	Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
08.09.23	43,54	45,72			18.10.23	43,69	45,87		
11.09.23	43,55	45,73			19.10.23	43,70	45,89		
12.09.23	43,55	45,73			20.10.23	43,70	45,89		
13.09.23	43,54	45,72			23.10.23	43,70	45,89		
14.09.23	43,54	45,72			24.10.23	43,70	45,89		
15.09.23	43,54	45,72			25.10.23	43,70	45,89		
18.09.23	43,56	45,74			26.10.23	43,70	45,89		
19.09.23	43,56	45,74			27.10.23	43,70	45,89		
20.09.23	43,56	45,74			30.10.23	43,70	45,89		
21.09.23	43,56	45,74			31.10.23	43,72	45,91	42,73	
22.09.23	43,57	45,75			01.11.23	43,71	45,90		
25.09.23	43,57	45,75			02.11.23	43,72	45,91		
26.09.23	43,58	45,76			03.11.23	43,72	45,91		
27.09.23	43,59	45,77			06.11.23	43,72	45,91		
28.09.23	43,59	45,77			07.11.23	43,71	45,90		
29.09.23	43,61	45,79	42,78		08.11.23	43,72	45,91		
02.10.23	43,60	45,78			09.11.23	43,73	45,92		
04.10.23	43,61	45,79			10.11.23	43,73	45,92		
05.10.23	43,61	45,79			13.11.23	43,73	45,92		
06.10.23	43,67	45,85			14.11.23	43,73	45,92		
09.10.23	43,67	45,85			15.11.23	43,73	45,92		
10.10.23	43,68	45,86			16.11.23	43,72	45,91		
11.10.23	43,68	45,86			17.11.23	43,75	45,94		
12.10.23	43,68	45,86			20.11.23	43,75	45,94		
13.10.23	43,68	45,86			21.11.23	43,75	45,94		
16.10.23	43,69	45,87			22.11.23	43,75	45,94		
17.10.23	43,69	45,87			23.11.23	43,76	45,95		

\*Im Zeitraum 1. April 2023 bis 31. März 2024 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Absatz 3 i.V.m. Absatz 4 InvStG unter 50 Prozent.

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

## Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €	Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
24.11.23	43,76	45,95			05.01.24	43,74	45,93		
27.11.23	43,77	45,96			08.01.24	43,75	45,94		
28.11.23	43,76	45,95			09.01.24	43,75	45,94		
29.11.23	43,76	45,95			10.01.24	43,75	45,94		
30.11.23	43,76	45,95	42,94		11.01.24	43,75	45,94		
01.12.23	43,77	45,96			12.01.24	43,75	45,94		
04.12.23	43,77	45,96			15.01.24	43,76	45,95		
05.12.23	43,77	45,96			16.01.24	43,76	45,95		
06.12.23	43,77	45,96			17.01.24	43,76	45,95		
07.12.23	43,78	45,97			18.01.24	43,76	45,95		
08.12.23	43,78	45,97			19.01.24	43,76	45,95		
11.12.23	43,78	45,97			22.01.24	43,75	45,94		
12.12.23	43,79	45,98			23.01.24	43,75	45,94		
13.12.23	43,80	45,99			24.01.24	43,75	45,94		
14.12.23	43,80	45,99			25.01.24	43,76	45,95		
15.12.23	43,64	45,82		0,15	26.01.24	43,76	45,95		
18.12.23	43,65	45,83			29.01.24	43,77	45,96		
19.12.23	43,65	45,83			30.01.24	43,78	45,97		
20.12.23	43,68	45,86			31.01.24	43,82	46,01	43,72	
21.12.23	43,67	45,85			01.02.24	43,83	46,02		
22.12.23	43,67	45,85			02.02.24	43,83	46,02		
27.12.23	43,67	45,85			05.02.24	43,82	46,01		
28.12.23	43,72	45,91			06.02.24	43,83	46,02		
29.12.23	43,72	45,91	43,09		07.02.24	43,83	46,02		
02.01.24	43,73	45,92			08.02.24	43,84	46,03		
03.01.24	43,73	45,92			09.02.24	43,83	46,02		
04.01.24	43,74	45,93			12.02.24	43,84	46,03		

\*Im Zeitraum 1. April 2023 bis 31. März 2024 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Absatz 3 i.V.m. Absatz 4 InvStG unter 50 Prozent.

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

**Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote** für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
13.02.24	43,84	46,03		
14.02.24	43,85	46,04		
15.02.24	43,85	46,04		
16.02.24	43,85	46,04		
19.02.24	43,84	46,03		
20.02.24	43,84	46,03		
21.02.24	43,84	46,03		
22.02.24	43,84	46,03		
23.02.24	43,83	46,02		
26.02.24	43,83	46,02		
27.02.24	43,82	46,01		
28.02.24	43,82	46,01		
29.02.24	43,82	46,01	43,32	
01.03.24	43,82	46,01		
04.03.24	43,82	46,01		
05.03.24	43,82	46,01		
06.03.24	43,82	46,01		
07.03.24	43,82	46,01		
08.03.24	43,82	46,01		

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
11.03.24	43,82	46,01		
12.03.24	43,82	46,01		
13.03.24	43,82	46,01		
14.03.24	43,82	46,01		
15.03.24	43,82	46,01		
18.03.24	43,83	46,02		
19.03.24	43,83	46,02		
20.03.24	43,84	46,03		
21.03.24	43,84	46,03		
22.03.24	43,84	46,03		
25.03.24	43,85	46,04		
26.03.24	43,86	46,05		
27.03.24	43,87	46,06		
28.03.24	43,89	46,08	43,57	

\*Im Zeitraum 1. April 2023 bis 31. März 2024 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Absatz 3 i.V.m. Absatz 4 InvStG unter 50 Prozent.

# BVI-Kennzahlen

## Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2023/2024<sup>1</sup>

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden

in %	D	GB	F	I	E	PL	A	TR	P	NL	Direktinvestments	Beteiligungen	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>													
Bruttoertrag	4,1	6,3	3,8	8,1	5,1	3,9	5,7	17,3	4,7	9,0	5,1	4,5	4,8
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8	-2,2	-1,4	-2,5	-2,1	-2,8	-0,4	-6,2	-0,4	-1,3	-1,5	-1,6	-1,5
Nettoertrag	3,3	4,1	2,4	5,6	3,0	1,1	5,3	11,1	4,3	7,6	3,6	2,9	3,2
Wertänderung <sup>2</sup>	-1,5	0,9	2,3	0,1	5,8	-1,6	30,7	2,9	1,5	9,4	1,3	-0,5	0,3
Immobilienergebnis	1,8	5,1	4,7	5,7	8,8	-0,5	36,0	14,0	5,9	17,0	4,9	2,4	3,5
Ertragsteuern	-0,3	-1,1	-0,2	-0,3	-0,8	0,0	0,0	-3,0	-1,7	-2,3	-0,5	-0,1	-0,3
latente Steuern	0,5	0,0	-0,3	-0,7	-1,7	1,5	0,0	13,8	1,8	-3,2	0,2	0,0	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,9	4,0	4,2	4,7	6,3	1,0	36,0	24,7	5,9	11,5	4,6	2,3	3,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand	1,1	4,0	4,0	4,7	6,3	0,8	36,0	24,7	5,9	20,7	4,7	2,4	3,4
Währungsänderung	0,0	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,4	0,0	0,0	-0,2	-0,4	-0,3
<b>Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital</b>	<b>1,1</b>	<b>3,2</b>	<b>4,0</b>	<b>4,7</b>	<b>6,3</b>	<b>1,0</b>	<b>36,0</b>	<b>25,1</b>	<b>5,9</b>	<b>20,7</b>	<b>4,4</b>	<b>2,0</b>	<b>3,1</b>
<b>II. Liquidität<sup>3</sup></b>													
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>													
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>4</sup></b>													
<b>Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen)<sup>5</sup> in Mio. €</b>													
Immobilienvolumen	3.286	1.685	1.248	620	308	288	270	89	84	45	7.924	9.783	17.707
Kreditvolumen	921	0	342	85	0	14	0	0	0	25	1.387	1.199	2.587
Liquidität													2.232
Fondsvolumen													17.352

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

<sup>2</sup> Inklusive Verkaufsgewinne/-verluste.

<sup>3</sup> Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

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

<sup>5</sup> Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2023 – 31. März 2024) berechnet.

# BVI-Kennzahlen

## Leerstandsangaben

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direktinvestments	Beteiligung	hausinvest Ergebnis
Büro	3,8	13,8	0,4	4,6	0,0	0,0	11,9	0,0	0,3	0,0	4,4	2,0	3,2
Handel/Gastronomie	1,6	2,5	5,8	3,4	0,0	0,0	0,3	3,3	2,2	0,0	3,0	1,2	2,1
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Industrie (Lager/Halle)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,3	1,8	0,0	0,4	0,0	1,4	0,7	0,1	0,0	0,0	0,5	0,3	0,4
Wohnen	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,2
Andere Nutzung	1,2	0,4	0,5	0,0	0,0	0,2	0,6	0,2	0,7	0,0	0,6	0,2	0,4
<b>Ergebnis</b>	<b>7,1</b>	<b>18,4</b>	<b>6,8</b>	<b>8,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1,6</b>	<b>13,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,2</b>	<b>0,0</b>	<b>8,6</b>	<b>4,1</b>	<b>6,3</b>
<b>Vermietungsquote</b>	<b>92,9</b>	<b>81,6</b>	<b>93,2</b>	<b>91,4</b>	<b>100,0</b>	<b>98,4</b>	<b>86,5</b>	<b>96,4</b>	<b>96,8</b>	<b>100,0</b>	<b>91,4</b>	<b>95,9</b>	<b>93,7</b>

## Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direktinvestments	Beteiligung	Gesamtergebnis
Büro	57,1	87,4	21,9	19,2	96,9	91,1	90,4	2,6	17,2	0,2	45,1	50,7	48,0
Handel/Gastronomie	16,0	5,4	74,1	74,9	0,0	1,3	1,1	85,0	78,4	96,1	42,8	23,3	32,7
Hotel	13,5	0,0	0,0	2,2	0,0	0,0	0,0	8,6	0,0	0,0	4,5	14,6	9,8
Freizeit	0,7	0,0	2,6	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	3,3	1,1	0,3	0,7
Industrie (Lager/Halle)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	3,5	5,2	0,3	2,3	0,0	7,2	7,0	1,0	1,0	0,0	2,7	4,0	3,4
Wohnen	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	4,4	2,7
Andere Nutzung	6,5	2,0	1,0	1,4	3,1	0,4	1,5	2,8	1,6	0,4	2,9	2,8	2,8
<b>Ergebnis</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>										

# BVI-Kennzahlen

## Auslauf der Mietverträge nach Nettomiettertrag

in %

	D	GB	NL	F	A	P	I	E	TR	PL	Direktinvestments	Beteiligung	Gesamtergebnis
unbefristet	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	4,0	2,7
2024	2,9	16,8	0,0	19,4	0,6	0,0	14,1	5,1	82,6	0,8	13,0	3,9	7,9
2025	21,6	19,3	0,0	17,3	0,4	47,1	16,8	34,2	10,2	3,2	18,6	5,5	11,2
2026	11,5	4,6	0,0	1,9	3,6	0,0	14,9	22,1	7,0	0,0	8,5	6,9	7,6
2027	7,7	10,8	0,0	6,8	21,1	0,0	20,6	12,3	0,3	29,6	11,0	8,3	9,5
2028	5,6	18,8	0,0	24,1	0,0	0,0	12,2	11,3	0,0	15,4	12,5	3,5	7,4
2029	5,1	6,1	0,0	14,4	26,1	0,0	11,4	3,7	0,0	9,7	7,8	7,2	7,5
2030	8,0	4,9	0,0	15,1	46,7	0,0	6,7	1,3	0,0	32,8	9,1	2,7	5,5
2031	3,8	1,5	0,0	0,1	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0	1,5	1,8	5,5	3,9
2032	0,9	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	1,9	0,0	0,0	1,3	5,3	3,6
2033	1,4	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	4,1	1,6	2,3	2,0
2034	28,8	10,7	100,0	1,0	0,0	52,9	0,3	7,9	0,0	2,8	13,8	45,0	31,5
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>										

# Herausforderungen des Vermietungsmanagements

## Gebäude mit einem Leerstand von über 33 Prozent

Deutschland				
Nr.	360	342	327	157
Objektname	Goethestraße	ADIDAS-Haus	B39	Dorotheenstraße
PLZ/Ort	60313 Frankfurt am Main	10789 Berlin	60325 Frankfurt am Main	10117 Berlin
Straße	Goethestraße 27	Tauentzienstraße 15	Bockenheimer Landstraße 39	Charlottenstraße 42
Leerstand bezogen auf das Gebäude in %	57,7	40,7	40,4	33,9
Leerstand bezogen auf den Fonds in %	0,1	0,2	0,2	0,1
<b>Leerstand absolut (inkl. kalk. NK) in €</b>	<b>52.487</b>	<b>150.707</b>	<b>110.105</b>	<b>59.352</b>
Österreich		Frankreich		
Nr.	247	274		
Objektname	Town Town CB 07	Espace Saint Georges		
PLZ/Ort	1030 Wien	31000 Toulouse		
Straße	Erdbergstraße 133	bis Rue du Rempart St. Etienne 51		
Leerstand bezogen auf das Gebäude in %	85,6	38,9		
Leerstand bezogen auf den Fonds in %	0,1	0,2		
<b>Leerstand absolut (inkl. kalk. NK) in €</b>	<b>78.757</b>	<b>116.226</b>		

# Wertänderungen

## Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum – Direktinvestments

in Tsd. €

	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Italien	Spanien	Österreich	Polen	Türkei	Portugal	Niederlande	Direktinvestments
Liegenschaftsvermögen Portfolio <sup>1, 2</sup>	3.325.675	1.735.795	1.257.400	620.750	321.650	313.152	286.975	88.750	85.145	44.575	8.079.867
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>2</sup>	143.976	101.289	59.133	45.765	19.315	19.818	14.860	11.891	5.458	2.660	424.164
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>3</sup>	41.290	58.482	33.750	2.900	18.223	400	450	2.600	1.275	4.220	163.590
Sonstige positive Wertänderungen <sup>3</sup>	6.129	0	0	0	190	88.879	0	0	0	0	95.199
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>3</sup>	-54.310	-117	-3.400	-2.050	0	-6.291	-2.275	0	0	0	-68.442
Sonstige negative Wertänderungen <sup>3</sup>	-26.204	-41.109	-1.316	-203	0	0	-2.153	-53	0	-33	-71.072
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt <sup>3</sup>	-13.020	58.366	30.350	850	18.223	-5.891	-1.825	2.600	1.275	4.220	95.148
Sonstige Wertänderungen insgesamt <sup>3</sup>	-20.075	-41.109	-1.316	-203	190	88.879	-2.153	-53	0	-33	24.127
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes <sup>3</sup>	15.936	0	-4.006	-4.559	-5.306	0	4.316	12.305	1.489	-1.413	18.762

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

<sup>2</sup> Zum Fremdwährungskurs vom 30. März 2024.

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

Umrechnungskurse vom 30. März 2024:

1 EUR = 1,66075 AUD

1 EUR = 0,85795 GBP

1 EUR = 164,18065 JPY

1 EUR = 4,3125 PLN

1 EUR = 11,4795 SEK

1 EUR = 1,4595 SGD

1 EUR = 34,90375 TRY

1 EUR = 1,08295 USD

# Wertänderungen

## Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum - Gesamt

in Tsd. €

	D	USA	GB	F	I	NL	FIN	A	ES	PL
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2024	8.267.934	2.951.429	2.005.158	1.257.400	620.750	369.225	345.250	331.384	321.650	286.975
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2024	397.428	189.560	118.133	59.133	45.765	19.385	16.993	20.698	19.315	14.860
Positive Wertänderungen laut Gutachten	41.290	0	58.482	33.750	2.900	16.090	4.450	4.196	18.223	450
Sonstige positive Wertänderungen	68.737	0	231	0	0	0	0	88.879	190	0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-97.302	-52.503	-1.391	-3.400	-2.050	0	0	-6.291	0	-2.275
Sonstige negative Wertänderungen	-26.204	-39.233	-41.109	-1.316	-203	-5.830	-633	-3.277	0	-2.153
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-56.012	-52.503	57.091	30.350	850	16.090	4.450	-2.094	18.223	-1.825
Sonstige Wertänderungen insgesamt	42.533	-39.233	-40.878	-1.316	-203	-5.830	-633	85.602	190	-2.153
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes	21.210	-1.904	0	-4.006	-4.559	-5.186	0	0	-5.306	4.316
Summe der Wertänderungen 2023/2024	-13.479	-91.736	16.213	29.034	647	10.260	3.817	83.508	18.413	-3.978

	L	B	P	IE	J	CZ	AUS	TR	Gesamt
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2024	277.175	249.150	203.375	150.050	146.302	133.125	113.672	88.750	<b>18.118.755</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2024	14.908	11.007	14.571	7.802	5.787	9.391	8.611	11.891	<b>985.237</b>
Positive Wertänderungen laut Gutachten	7.500	10.610	1.370	0	0	5.800	0	2.600	<b>207.712</b>
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	260	0	0	0	<b>158.297</b>
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0	0	0	-3.200	-3.028	0	-61	0	<b>-171.501</b>
Sonstige negative Wertänderungen	0	-1.465	-9	-159	0	-1.901	-1.367	-53	<b>-124.913</b>
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	7.500	10.610	1.370	-3.200	-3.028	5.800	-61	2.600	<b>36.211</b>
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0	-1.465	-9	-159	260	-1.901	-1.367	-53	<b>33.384</b>
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes	-1.089	-1.501	65	0	347	-28	-222	12.305	<b>14.442</b>
Summe der Wertänderungen 2023/2024	7.500	9.145	1.361	-3.359	-2.768	3.899	-1.427	2.547	<b>69.595</b>

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

### Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25  
65185 Wiesbaden

hausinvest@commerzreal.com  
hausinvest.de

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

Gezeichnetes Kapital	5,2 Mio. €
Eingezahltes Kapital	5,2 Mio. €
Eigenmittel nach § 25 KAGB	23,0 Mio. €

Stand des letzten festgestellten Jahresabschlusses per 31. Dezember 2023

## Geschäftsführung

### Mitglieder am Tag der Aufstellung:

**Henning Koch**<sup>1</sup>  
Vorsitzender

**Dr. Nicole Arnold**<sup>2</sup>

**Christian Horf**<sup>3</sup>

**Dirk Schuster**<sup>4</sup>

**Mario Schüttauf**<sup>5</sup>

## Gesellschafter

Commerz Real AG, Wiesbaden  
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

## Verwahrstelle

BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland,  
Senckenberganlage 19, 60325 Frankfurt am Main  
Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 40950  
Haftendes Eigenkapital der  
BNP Paribas S.A., Paris 121.744 Mio. €  
Stand 31. Dezember 2023

## Aufsichtsrat

### Mitglieder am Tag der Aufstellung:

**Dr. Manfred Knof**<sup>6,7</sup>  
Vorsitzender  
Vorsitzender des Vorstands der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

**Bernhard Spalt**<sup>6,7</sup> (ab 01.01.2024)  
Stellvertretender Vorsitzender  
Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

**Andreas Böger**  
Bereichsvorstand Group Finance der Commerzbank AG,  
Frankfurt am Main

**Andrea Bracht**<sup>6</sup>  
Bereichsvorständin Group Audit der Commerzbank AG,  
Frankfurt am Main

**Thomas Kuhlmann**<sup>7,8</sup> (ab 12.03.2024)  
Vorsitzender des Vorstands der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG,  
Bergisch Gladbach

**Mario Peric**<sup>7</sup>  
Bereichsvorstand Privat- und Unternehmerkunden Süd/West  
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

### Ausgeschieden:

**Dr. Marcus Chromik** (bis 31.12.2023)  
Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

**Matthias Klussmann** (bis 11.03.2024)  
Vorsitzender des Aufsichtsrats der ML Real AG, Berlin

<sup>1</sup> Vorsitzender des Vorstands der Commerz Real AG, Wiesbaden sowie Vorsitzender des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

<sup>2</sup> Mitglied des Vorstands der Commerz Real AG, Wiesbaden sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

<sup>3</sup> Mitglied des Vorstands der Commerz Real AG, Wiesbaden, Mitglied der Geschäftsführung der Commerz Real Fund Management S.à r.l., Luxembourg sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

<sup>4</sup> Mitglied des Vorstands der Commerz Real AG, Wiesbaden und stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

<sup>5</sup> Mitglied der Geschäftsführung der CGI Victoria Square Limited, London, der CRI Twin Towers B.V., Amstelveen, der CRI Residence Amstelveen B.V., Amstelveen, der CRI Wohnen GmbH, Wiesbaden, der CGI Victoria Square Nominees Limited, London, der EuREAM GmbH, Wiesbaden, der CRI Tucherpark München GmbH, Wiesbaden, der CGI Stadtgalerie Schweinfurt Verwaltungs-GmbH, Wiesbaden, Director der White City CCH Limited, London.

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

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

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

# Gremien

## Externe Bewerter – Regelbewertung

### Uwe Ditt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz  
(bis 30.06.2023)

### Birger Ehrenberg

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz  
(bis 30.06.2023)

### Dirk Eßelmann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster

### Tobias Gilich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

### Kai Grebin

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin  
(ab 01.07.2023)

### Philip Kohl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz  
(ab 01.07.2023)

### Thomas Kraft

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart  
(bis 30.06.2023)

### Andreas Link

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln  
(ab 01.02.2024)

### Hartmut Nuxoll

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf  
(ab 01.07.2023)

### Markus Obermeier

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

### Carsten Troff

Zertifizierter Sachverständiger, Hamburg  
(ab 01.07.2023)

### Martin von Rönne

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg  
(bis 30.06.2023)

### Stefan Wicht

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz  
(ab 01.07.2023)

### Stephan Zehnter

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Zorneding

## Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

### Carsten Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

### Timo Bill

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Koblenz  
(bis 30.06.2023)

### Detlev Brauweiler

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Offenbach am Main

### Carsten Fritsch

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

### Clemens Gehri

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München  
(ab 01.02.2024)

### Stefan Piosczyk

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Augsburg

### Christoph Pölsterl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

### Michael Schlarb

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen  
(ab 01.07.2023)

### Thorsten Schröder

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln  
(bis 30.06.2023)

### Eberhard Stoehr

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin  
(bis 30.06.2023)

### Sylvia Westenberger

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige,  
Frankfurt am Main

## Wirtschaftsprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

THE SQUAIRE/ Am Flughafen

60549 Frankfurt am Main



# Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

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

Die BVI-Wohlverhaltensregeln werden von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH konsequent im Rahmen der Verwaltung des Fonds hausinvest umgesetzt. Die Erfüllung der BVI-Wohlverhaltensregeln unterliegt einer permanenten internen Kontrolle. Im Rahmen

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



# Besondere Anlegerhinweise

## Wertentwicklung unterliegt Schwankungen

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

## Immobilienbewertung hat Einfluss auf Wertentwicklung

Die zyklische Entwicklung der Immobilienmärkte, zu der insbesondere die standortabhängige Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise, die Nachfrage sowie die Kauf- und Verkaufspreise von Immobilien zählen, macht eine laufende Bewertung der Fondsobjekte notwendig. Die Immobilienbewertung ist gesetzlich vorgeschrieben und wird

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

## Aussetzung der Anteilscheinrücknahme unter besonderen Umständen

Die Liquidität von Offenen Immobilienfonds ist aufgrund unterschiedlich hoher Mittelzu- und -abflüsse Schwankungen ausgesetzt. Im Falle von kurzfristig stark ansteigenden Nettomittelzuflüssen kann es deshalb zu einer Erhöhung der Fondsliquidität kommen, die sich in Zeiten niedriger Zinsen belastend auf die Rendite auswirken kann. Naturgemäß nimmt die Investition von liquiden Mitteln in Immobilien einige Zeit in Anspruch. Für die Situation kurzfristig steigender Nettomittelabflüsse muss der Fonds zur Bedienung der Anteilscheinrückgaben eine gesetzliche Mindestliquidität von mindestens 5 Prozent des Fondsvermögens halten. Sollte im Einzelfall die gesetzliche

Mindestliquidität unterschritten werden beziehungsweise sollten die liquiden Mittel im Fonds zur Bedienung der Rückgaben nicht ausreichen, kann das Fondsmanagement die Rücknahme der Anteilscheine im Interesse aller Anleger befristet aussetzen (siehe Punkt „Rücknahmeaussetzung“ im Verkaufsprospekt, § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen). In besonderen Fällen ist das Fondsmanagement sogar dazu verpflichtet.



# Impressum

## Herausgeber

### Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25  
65185 Wiesbaden

hausinvest@commerzreal.com  
hausinvest.de

### Vorbehalt bei Zukunftsaussagen und Angaben Dritter

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

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

## Konzept und Design

brandtec GmbH, Trier/Frankfurt

## Lektorat

Pia Schlechtriemen, Gattikon (Schweiz)

## Foto

Geschäftsführung  
Christof Mattes Fotografie, Wiesbaden

## Sonstige

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

# Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts:  
hausInvest

Unternehmenskennung (LEI-Code):  
529900XBIMO IURW5UJ67

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

## Ökologische und/oder soziale Merkmale

### Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: \_\_\_\_ %

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: \_\_\_\_ %

Es wurden damit **ökologische/ soziale Merkmale beworben**, und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 8,42 % an nachhaltigen Investitionen.

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit ökologische/ soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.



Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

## Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Das Sondervermögen hausInvest orientiert sich seit März 2021 bei der Auswahl der Immobilien und deren Bewirtschaftung unter anderem an ökologischen und/oder sozialen Merkmalen im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung („Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“) und ist dabei insbesondere bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zu dem von der Europäischen Union definierten Umweltziel des Klimaschutzes zu leisten.

Aus diesem Grund hat sich das Sondervermögen hausInvest unter anderem das Ziel gesetzt, zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen beizutragen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 wurden die durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilienportfolios ermittelt. Diese befinden sich auf dem Pfad zur Erreichung des langfristigen Ziels, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis zum Jahr 2050 auf durchschnittlich circa 14 kg pro Quadratmeter zu reduzieren.

Obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, wurde eine Mindestquote von 8,4 Prozent taxonomiekonformer Investitionen erreicht.

### ● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

*Die Nachhaltigkeitsindikatoren haben zum Zeitpunkt 31. Dezember 2023 folgende Werte:*

- *CO<sub>2</sub>-Emissionen: GHG emissions intensity ratio (Scope 1 + 2 + 3.13) in kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (market based): 32,05 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>*
- *Energieverbrauch/-bedarf (kWh/m<sup>2</sup>/p. a.): 186 kWh/m<sup>2</sup>/p. a.*
- *Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/p. a.): 0,67 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/p. a.*

*Bei der Erhebung der Verbrauchsdaten werden verschiedene Quellen herangezogen, wie Zählererfassungen, Informationen von Energieversorgern, Verbrauchsabrechnungen und Mieterabfragen. Dabei wird für die Erfassung der Daten eine ESG-Software verwendet. Fehlende oder unplausible Daten werden geschätzt, unter anderem durch Hochrechnungen anhand branchenüblicher Benchmarkwerte.*

*Die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt anhand der erhobenen Energieverbräuche der Immobilien mittels von Versorgungsunternehmen zur Verfügung gestellten oder länderspezifischen öffentlich verfügbaren Umrechnungsfaktoren. Die Berechnung der CO<sub>2</sub>e-Emissionen erfolgt für die Scopes 1, 2 und 3.13 gemäß GHG-Protokoll. Somit werden direkte und indirekte Emissionen der Immobilien aus dem Energiebezug (Strom, Gas, Diesel, Fernwärme, Fernkälte) sowie Kältemittelverluste zur Ermittlung der CO<sub>2</sub>e-Intensität herangezogen.*

Das GHG-Protokoll unterscheidet Emissionen in Scopes 1 bis 3:

- *Scope 1-Emissionen umfassen alle direkten Treibhausgasemissionen. Bei Gebäuden handelt es sich dabei um Emissionen, die aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe vor Ort entstehen, dazu zählen Erdgas, Heizöl, Propan und Diesel.*
- *Scope 2-Emissionen berücksichtigen indirekte Emissionen aus der Erzeugung eingekaufter und erworbener Elektrizität, von Dampf, Wärme oder Kälte. Bei Immobilien sind dies Emissionen, die mittelbar entstehen und durch den Eigentümer kontrolliert werden, wie der Verbrauch von Fernwärme und Strom für die Gemeinflächen.*
- *Scope 3-Emissionen umfassen alle anderen indirekten Emissionen, die nicht unter Scope 2 fallen. Bei Gebäuden sind dies Emissionen, die mittelbar durch deren Drittnutzung entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers unterliegen. Hierunter werden im Wesentlichen die Stromverbräuche der Mieter erfasst.*

*Das Sondervermögen hausInvest hält taxonomiekonforme Investments in Höhe von 8,42 Prozent der Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien im Bestand.*

### **... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

*Im Vergleich zum vorangegangenen Stichtag 31. Dezember 2022 haben sich die Nachhaltigkeitsindikatoren wie folgt entwickelt:*

- *CO<sub>2</sub>-Emissionen: GHG emissions intensity ratio (Scope 1 + 2 + 3.13) in kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (market based): -7,74 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> entspricht -19%*
- *Energieverbrauch/-bedarf (kWh/m<sup>2</sup>/p. a.): -33 kWh/m<sup>2</sup>/p. a. entspricht -15%*
- *Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/p. a.): -0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/p. a. entspricht -3%*

*Die taxonomiekonformen Investitionen haben sich um 2,5% erhöht.*

### **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

*Im Rahmen der Förderung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale wurde ein Mindestanteil in Höhe von 5 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien, die zum Sondervermögen hausInvest gehören, an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomieverordnung“) angestrebt. Diese Investitionen haben dabei einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne von Artikel 9 lit. a) der Taxonomieverordnung beigetragen, da sie die technischen Anforderungen aus dem Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomieverordnung für die wirtschaftliche Aktivität Erwerb von und Eigentum an Gebäuden erfüllen und damit energetisch schon ein EPC-Rating von A führen beziehungsweise zu den Top 15 Prozent des Immobilienbestandes in ihrem jeweiligen Markt gehören. Die Taxonomiekonformität der taxonomiegeprüften Immobilien wurde extern, aber nicht von einem Wirtschaftsprüfer bestätigt.*

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

## ***Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?***

*Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*

*Das Sondervermögen hausInvest hat die Taxonomiekonformität bei den nachhaltigen Investitionen prüfen lassen und im Rahmen dessen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen die sogenannte „Do no Significant Harm“-Prüfung für die jeweiligen Immobilien durchgeführt sowie extern bestätigen lassen. Dabei wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen eines Umweltziels festgestellt.*

*Bei dem Umweltziel Klimaschutz wird geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in der Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 in ihrer jeweils gültigen Fassung zur Ergänzung der Taxonomieverordnung erfüllen.*

*Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:*

*Die Einhaltung der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte wird im Rahmen der nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel gemäß der EU-Taxonomie sichergestellt. Dazu haben alle Geschäftspartner mit einem jährlichen Auftragsvolumen von über 50.000 Euro (bei Auslagerungen und assoziierten Personen: 0 Euro) eine Prüfung im Business Partner Due Diligence Tool durchlaufen, welches Geschäftspartner insbesondere hinsichtlich Sanktionen, Korruption, Geldwäsche, Betrug und Bestechung überprüft. Sanktionierte Unternehmen und Personen werden von einer Geschäftsbeziehung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bereich Compliance der Commerz Real entschied fallbezogen über Ausschlüsse und Auflagen und orientierte sich dabei an der Anti-Bribery and Corruption Policy. Seit Mitte 2021 erfolgt zudem eine Prüfung von ESG-Kriterien, die sich an den Prinzipien des UN Global Compact orientiert.*

*In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.*

*Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.*

*Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.*



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.04.2023 bis 31.03.2024.

## Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investitionen	Stadt	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Westfield London	London	Immobilien	8,14	Großbritannien
100 Pearl	New York	Immobilien	4,56	USA
OmniTurm	Frankfurt am Main	Immobilien	4,49	Deutschland
Étoile Saint Honoré	Paris	Immobilien	2,74	Frankreich
Oriocenter	Orio al Serio - Bergamo	Immobilien	2,72	Italien
Alohilani Resort Waikiki Beach	Honolulu	Immobilien	2,71	USA
222 E 41st Street	New York	Immobilien	2,07	USA
2Amsterdam	Amsterdam	Immobilien	1,90	Niederlande
Victoria Square Centre	Belfast	Immobilien	1,57	Großbritannien
Dexter Station	Seattle	Immobilien	1,52	USA
Kléber	Paris	Immobilien	1,47	Frankreich
Place d'Iéna	Paris	Immobilien	1,46	Frankreich
City Atrium	Brüssel	Immobilien	1,46	Belgien
Place de Seine	Levallois-Perret	Immobilien	1,45	Frankreich
Regensburg Arcaden	Regensburg	Immobilien	1,39	Deutschland

Die Tabelle enthält nur Investitionen in Immobilien, die bereits dem Immobilienbestand angehören. Ausgenommen sind Projektentwicklungen.



Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

## Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Nachhaltigkeitsbezogene Investitionen umfasst alle Investitionen, die zum Erreichen der ökologischen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie des Sondervermögens beitragen.

### ● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

*Die Gesellschaft investiert für Rechnung des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobiliengesellschaften. Daneben werden auch Liquiditätsanlagen gehalten. Zum Stichtag 31. März 2024 wurden 100 Prozent des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, die die in den Anlagebedingungen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllt haben (#1 ausgerichtet auf ökologische Merkmale). Der Verkehrswert der von Immobiliengesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien wurden bei der Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe berücksichtigt.*

*Bei 8,42 Prozent der Bestandsimmobilien handelte es sich um nachhaltige, taxonomiekonforme Investitionen, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomieverordnung erfüllen („#1A Nachhaltige – Taxonomiekonform“). 91,6 Prozent des Bestandsportfolios umfassten Immobilieninvestitionen, die auf andere ökologische / soziale Merkmale ausgerichtet waren, die aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft waren („#1B Andere ökologische / soziale Merkmale“).*

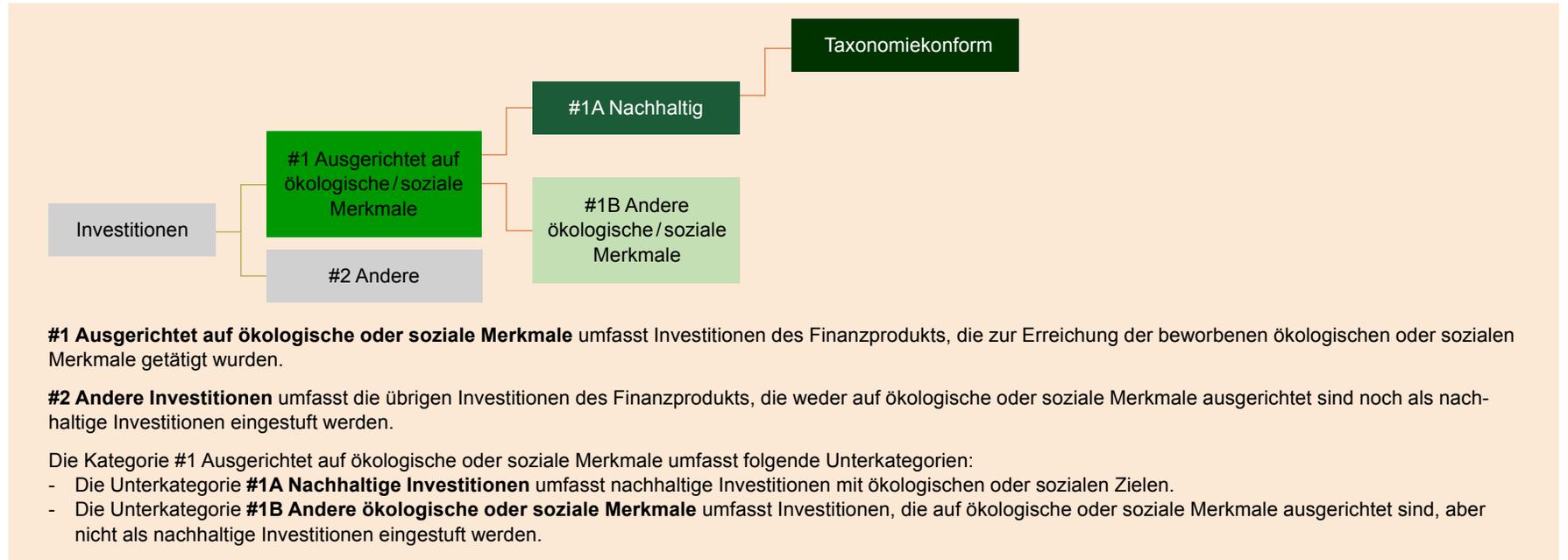
*Zum Berichtsstichtag 31. März 2024 wurden 0 Prozent des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften investiert, welche keine der beschriebenen Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllt haben.*

*Weiter wurden 9,8 Prozent des Wertes des Sondervermögens als Fondsliquidität gehalten (#2 Andere).*

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO<sub>2</sub>-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

**Ermöglichende Tätigkeiten** wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



● **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

*Die nachhaltigen Investitionen („#1A Nachhaltige“) wurden zu 100 Prozent im Gebäude-/Immobilien Sektor getätigt. Die anderen Investitionen, die auf ökologische Merkmale ausgerichtet waren, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden („#1B Andere ökologische/soziale Merkmale“), erfolgten ebenfalls zu 100 Prozent im Gebäude-/Immobilien Sektor.*



**Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?**

Alle nachhaltigen Investitionen des Sondervermögens hausInvest sind konform mit der EU-Taxonomie und haben dabei einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne von Artikel 9 lit. a) der Taxonomieverordnung beigetragen.

● **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie<sup>1</sup> investiert?**

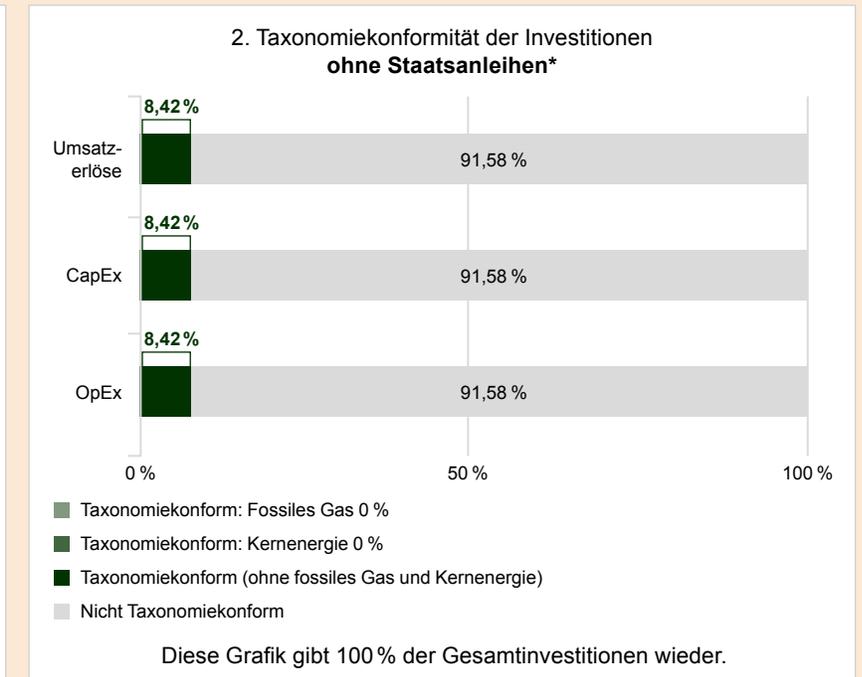
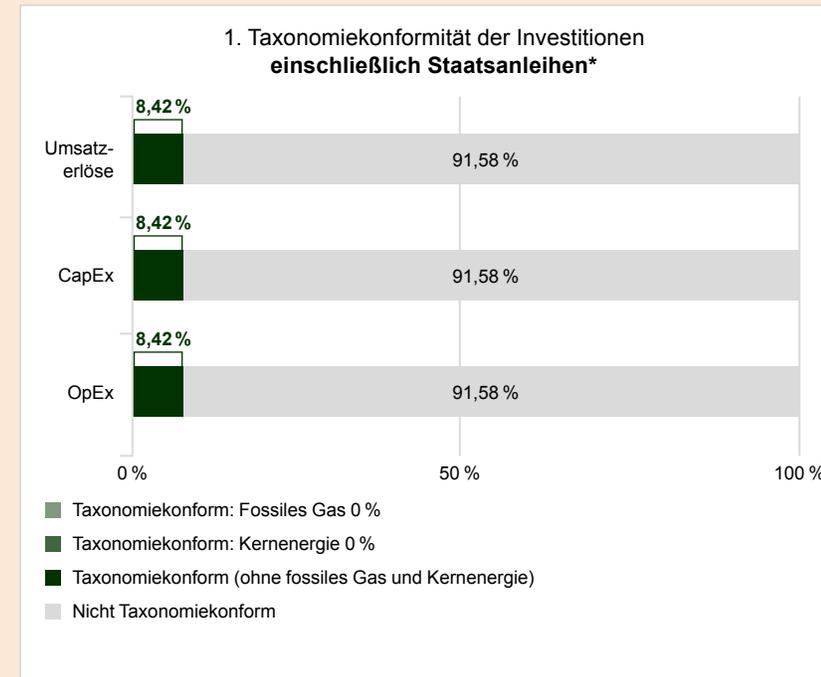
- Ja:  In fossiles Gas  In Kernenergie
- Nein

<sup>1</sup> Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

*Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen\* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.*



\*Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.



● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Das Sondervermögen hat keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und/oder ermöglichende Tätigkeiten getätigt. Der Anteil derartiger Investitionen lag demnach bei 0 Prozent.

● **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Im Vergleich zum vorangegangenen Stichtag hat sich der Anteil an taxonomiekonformen Investitionen von 5,92 Prozent auf 8,42 Prozent bezogen auf die Verkehrswerte der Immobilien des Sondervermögen erhöht.



**Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?**

Das Sondervermögen hausInvest kann im Rahmen der Anlagegrundsätze gemäß § 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen auch in Anlagegüter, welche weder auf ökologische, noch auf soziale Merkmale ausgerichtet waren sowie nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft wurden, investieren.



**Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?**

Grundlage zur Verbesserung des Portfolios ist die kontinuierliche Erhebung und Bewertung von Daten unter anderem von folgenden Nachhaltigkeitskriterien:

- Energieverbräuche
- CO<sub>2</sub>-Emissionen und Einhaltung eines Dekarbonisierungspfads
- Energieausweis
- Gebäudezertifizierung
- Energie Audits
- Gebäudemerkmale wie das Vorhandensein automatischer Messinstrumente („smart meter“)
- Standortbewertung
- Umweltrisiken

Zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen geht das Sondervermögen hausInvest mehrstufig vor und konzentriert sich im Bestand unter anderem auf die Schaffung der Voraussetzungen zur Reduzierung des Energiebedarfes sowie die Umstellung der Energieversorgung auf nachhaltige Quellen. Bereits jetzt werden Allgemeinflächen und haustechnische Anlagen des deutschen und französischen Portfolios überwiegend mit Ökostrom versorgt. In weiteren Ländern wird die Umstellung der Energieversorgungsverträge geprüft und angepasst. Zudem arbeitet das Sondervermögen hausInvest bei der Reduzierung der Verbräuche eng mit den Nutzern der Immobilien, intelligente Energiekonzepte sowie regelmäßige CapEx-Maßnahmen zusammen und setzt unterschiedliche Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs im Betrieb wie die digitale Aussteuerung der technischen Anlagen neben regelmäßigen CapEx-Maßnahmen um. Als weitere bauliche Maßnahmen wurde unter anderen der Ausbau von Photovoltaik sowie der Einbau von ressourcenschonenden Heizungsanlagen geprüft und vorangetrieben.



Besondere Handlungspotenziale im Portfolio identifiziert das Sondervermögen hausInvest, indem die Energieverbräuche und die daraus ermittelten CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilien des Sondervermögens hinsichtlich des Branchendurchschnitts verglichen und Energiereduktions- und Dekarbonisierungspfade für die jeweiligen Belegenheitsstaaten der Immobilien je Nutzungsart erstellt werden.

Des Weiteren wurden ein gezielter Energieeinkauf sowie Maßnahmen der energetischen Optimierung geprüft. Das Sondervermögen hausInvest hat sich um die Optimierung der Verträge mit Property- und Facility-Management-Dienstleistern und den Mietern der Immobilien des Sondervermögens bemüht.

Das Sondervermögen hausInvest hat die Taxonomiekonformität bei den nachhaltigen Investitionen („#1A Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“) für eine weitere Immobilie im Berichtszeitraum geprüft und extern bestätigen lassen.

Bei dem Umweltziel Klimaschutz wird geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in der Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 in ihrer jeweils gültigen Fassung zur Ergänzung der Taxonomieverordnung erfüllen.



**Commerz Real Investmentgesellschaft mbH**  
Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden

06/2024

[hausinvest@commerzreal.com](mailto:hausinvest@commerzreal.com)  
[hausinvest.de](https://hausinvest.de)