



Offener Immobilienfonds

Jahresbericht

2021/2022 zum 31. März 2022



Inhalt

An unsere Anleger

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

Jahresbericht

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

Sonstiges

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



Tauentzienstraße, Berlin

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

Auf einen Blick

Kennzahlen *hausinvest*

in Mio. €

| ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701 | Stand 31.03.2022 ¹ | Stand 31.03.2021 ¹ | Stand 31.03.2020 ¹ | Stand 31.03.2019 ¹ |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fondsvermögen | 17.187 | 16.617 | 16.096 | 14.533 |
| Immobilienvermögen | 16.577 | 16.003 | 15.408 | 12.117 |
| davon direkt gehalten | 7.556 | 8.087 | 7.932 | 7.330 |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 9.021 | 7.916 | 7.476 | 4.787 |
| Nettomittelveränderung | 381 | 348 | 1.385 | 1.160 |
| Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt) | 153 | 153 | 153 | 97 |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 80 | 78 | 79 | 35 |
| Ankäufe (Anzahl) | 6 | 1 | 76 | 8 |
| Verkäufe (Anzahl) | 6 | 1 | 20 | 8 |
| Vermietungsquote (Stichtag) | 93,9% | 93,9% | 95,1% | 94,3% |
| Fremdfinanzierungsquote | 11,7% | 16,9% | 14,6% | 6,7% |
| Rücknahmepreis je Anteil in € | 43,24 | 42,77 | 42,31 | 41,81 |
| Ausgabepreis je Anteil in € | 45,40 | 44,91 | 44,43 | 43,90 |
| Ausschüttung in Mio. €² | 258 | 238 | 153 | 142 |
| Anteilumlauf (Mio. Stück) | 397 | 389 | 380 | 348 |
| Ausschüttung am | 20.06.2022 | 14.06.2021 | 15.06.2020 | 17.06.2019 |
| Ausschüttung je Anteil in € | 0,65 | 0,61 | 0,40 | 0,40 |
| Gesamtkostenquote³ | 0,84% | 0,84% | 0,84% | 1,04% |
| Anlageerfolg (BVI-Methode)⁴ | 2,6% | 2,0% | 2,2% | 2,0% |
| Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital) | 4,1% | 3,5% | 3,9% | 4,2% |
| Ergebnis aus Liquidität | -0,4% | -0,2% | -0,2% | -0,2% |

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

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

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

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

An unsere Anleger

Alle Meilensteine
kompakt
zusammengefasst
in unserem Video.



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

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



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

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

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

Diversifikation, die hohe Lagequalität, die junge Altersstruktur und die granulare Mieterstruktur der *hausInvest*-Immobilien. Insgesamt vergibt Scope im Juni 2022 für den Fonds das Rating a (AIF)² und bestätigt damit das gute Rating des Vorjahres.³ *hausInvest* behauptet sich damit innerhalb der höchsten Notenstufe innerhalb der Gewerbefonds für Privatanleger. Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr 2021/2022 konnte der Fonds seinen kontinuierlichen Wertzuwachs fortsetzen. Mit einer Rendite von 2,6 Prozent⁴ zum 31. März 2022 erzielte *hausInvest* 0,6 Prozent mehr als im Jahr davor (2 Prozent⁵).

50 Jahre *hausInvest*: stabiles Fundament und Pioniergeist

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

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



Vorreiterrolle bei ESG-Kriterien

Zu diesem Pioniergeist gehört auch das Bewusstsein, dass Nachhaltigkeit langfristig zu den zentralen Faktoren für die Wertentwicklung von Immobilien gehört. Deshalb übernehmen wir hier eine Vorreiterrolle: *hausInvest* zählt zu den ersten Offenen Immobilienfonds in Deutschland, die bei der Auswahl der Immobilien und deren Bewirtschaftung ökologische und/oder soziale Merkmale im Sinne des Artikels 8 der Offenlegungsverordnung⁷ verfolgen. Entsprechend dieser Vorgaben leistet der Fonds unter anderem durch die konsequente Berücksichtigung der Energie- und Klimateffizienz seiner Immobilien einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des Ressourceneinsatzes sowie zur Senkung des CO₂-Ausstoßes. Dazu berücksichtigt das Fondsmanagement anhand definierter ESG-Kriterien den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. So kommt die Ratingagentur Scope im Dezember 2021 zu dem Schluss: „*hausInvest* positioniert sich hinsichtlich seiner ESG-Einschätzung im Rahmen des Peergroupvergleichs der Offenen Immobilienfonds als solide aufgestellt.“ Das ESG Capability Rating der Commerz Real AG hat Scope daher von A- (ESG) auf A (ESG) heraufgestuft.⁸

Digitalisierung wirkt als Werttreiber

Eine digitale Infrastruktur wird zunehmend zum Werttreiber für Immobilien. Dabei ergänzen sich mehrere Aspekte: zum einen ist Digitalisierung eine wesentliche Voraussetzung, um Gebäude nachhaltiger zu gestalten. Die Commerz Real Gruppe hat deshalb umfassende Maßnahmen ergriffen, um Transparenz über den Ressourcenverbrauch aller Immobilien im Bestand zu schaffen und baut dazu eine zentrale Datenbank für alle *hausInvest*-Objekte auf. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, um die CO₂-Bilanz weiter zu verbessern. Aus Sicht unserer Mieter bedeutet es oft eine Senkung der Nebenkosten. Grüne Assets wie beispielsweise das Objekt **2Amsterdam** oder der adidas Flagship Store in der Tauentzienstraße 15 (**Adidas-Haus**) in Berlin beweisen, wie beides zusammenwirken kann. Gleichzeitig zeichnen sich Smart Buildings durch eine zukunftssichere digitale Konnektivität aus. So ist das Hybrid-Hochhaus **One Forty West** im Frankfurter Senckenberg-Quartier mit seiner kombinier-

ten Nutzung aus Hotelflächen und Eigentumswohnungen das erste seiner Art in Deutschland, das mit dem höchsten WiredScore-Zertifikat⁹ in Platin ausgezeichnet wurde. Zum anderen trägt Digitalisierung aber auch dazu bei, die internen Entscheidungsprozesse unseres Asset- und Transaktionsmanagements zu optimieren: Mit der im Digitalwerk der Commerz Real Gruppe entwickelten Software CRx lässt sich der gesamte Transaktionsprozess digitalisieren und somit effizienter und schneller gestalten. Die Software führt alle für unsere Investmententscheidungen wichtigen Prozesse zusammen, und sie ermöglicht zugleich die Bewertung von Investmentopportunitäten.

Fokus auf qualitativem Wachstum des Portfolios

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

Bei Büroflächen entscheidet mehr denn je die Standortqualität

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

Vermietungsmanagement in Zahlen*



253.000 m²

Mietfläche im GJ 2021 / 2022 vermietet



829

Vermietungen; 253 Abschlüsse mehr als im letzten Geschäftsjahr



441 Mio. Euro

voraussichtliche Mieterträge über die gesamte Laufzeit der Verträge



129.000 m² / 219 Mio. Euro

nehmen Büros mit dem größten Anteil ein



78.000 m² / 157 Mio. Euro

entfallen auf Handel, Gastronomie und sonstige Nutzungsarten



11.300 m² / 58 Mio. Euro

entfallen auf Hotels



35.000 m² / 7 Mio. Euro

entfallen auf das Wohnsegment



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

Bezahlbarer Wohnraum erhöht Stabilität des Fonds

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

Bauprojekte erfolgreich umgesetzt

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

Verkäufe sind ein Teil der strategischen Portfolioentwicklung

Jede *hausInvest*-Immobilie wird im Laufe ihres Lebenszyklus immer wieder neu daraufhin bewertet, ob sie auf lange Sicht noch für den Fonds und somit auch für die Anleger erfolgversprechend ist. Aufgrund dessen und der anhaltend hohen Nachfrage nach Premiumobjekten konnte im März 2021 ein attraktives Ergebnis beim Verkauf der Münchner **Highlight Towers** erzielt werden. Durch den Erlös wurde zusätzlicher Spielraum für neue Investitionen in München, zum Beispiel in geförderten Wohnraum, gewonnen. Das Einzelhandelsobjekt **Retail-Park Orange les Vignes** im südfranzösischen Orange wurde im November veräußert. Nach der erfolgreichen Repositionierung konnte die anhaltend hohe Nachfrage genutzt werden, um hier ebenfalls ein gutes Ergebnis zu erzielen. Auch das in der Prager Neustadt gelegene Geschäftshaus **Charles Square Center** hat der Fonds nach gelungener Repositionierung und Vollvermietung mit einem guten Ergebnis verkauft. Dazu hat auch beigetragen, dass wir das Objekt nach dem internationalen Nachhaltigkeits-Bewertungssystem BREEAM¹¹ zertifiziert haben.

Vermietungsmanagement weiterhin erfolgreich

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

Langfristige Portfolioqualität bewährt sich gerade in Krisensituationen

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



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

Ausblick: Wir gestalten die nachhaltigen Lebenswelten von morgen

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

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

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

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

Weitere Informationen zum Jubiläum und zur Geschichte des Fonds finden Sie auf den Seiten 8 – 9 und unter www.hausinvest.de.

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

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

Henning Koch
(Vorsitzender)

Siegfried Eschen

Christian Horf



Dirk Schuster

Mario Schüttauf

Erläuterungen der Fußnoten im Bericht der Geschäftsführung

- ¹ Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/9a6f0d87-d41f-4fe7-82e9-eda6a4cac7ad>, Stand 9. Juni 2022.
- ² Scope Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2022; bewertet wurden insgesamt 17 Offene Immobilienfonds) *hausInvest* mit a (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/9a6f0d87-d41f-4fe7-82e9-eda6a4cac7ad>, Stand 9. Juni 2022. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.
- ³ Scope Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2021; bewertet wurden insgesamt 15 Offene Immobilienfonds) *hausInvest* mit a (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/167703>, Stand 9. Juni 2021. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.
- ⁴ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**
- ⁵ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**
- ⁶ Siehe zur Erläuterung der Nutzungsarten im Überblick: <https://hausinvest.de/Immobilien/Portfolio>.
- ⁷ Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.
- ⁸ Scope Analysis GmbH bescheinigt der Commerz Real AG mit einem Rating von A (ESG) eine gute Qualität und Kompetenz im Rahmen der aktuellen und zukünftigen ESG-Ausrichtung. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-stuft-das-esg-capability-rating-der-commerz-real-von-a-esg-auf-a-esg-herauf/8ad90610-54d1-4c54-9fa6-ac6904ed359e>, Stand 2. Dezember 2021. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.
- ⁹ Quelle: <https://www.commerzreal.com/pressemitteilungen/pressemeldung/one-forty-west-ist-erstes-wohnhochhaus-mit-wiredscore-zertifikat/>, Stand 30. März 2022. Die Wired Score Zertifizierung ist ein Bewertungssystem für Immobilien, welches Transparenz rund um die digitale Infrastruktur und Konnektivität von Gebäuden sicherstellt und vergleichbar macht. Es gibt fünf Zertifizierungsstufen: Nicht-Zertifiziert, Zertifiziert, Silber, Gold, Platin.
- ¹⁰ Siehe zur Erläuterung der Nutzungsarten im Überblick: <https://hausinvest.de/Immobilien/Portfolio>.
- ¹¹ BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) ist ein Bewertungssystem für ökologische und soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden.
- ¹² Commerzbank Research, Economic & Market Monitor, Stand 30. November 2021.
- ¹³ Quelle: Deutschland Major Report Quartiere 2021 | CBRE.
- ¹⁴ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**





hausInvest feiert **Jubiläum**



Zusammen spielen wir Zukunftsmusik

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

50 Jahre Erfahrung

50 Jahre reale Werte

50 Jahre Pioniergeist

50 Jahre verantwortungsvolles Fondsmanagement

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

Die Geschichte des *hausInvest*

**7. April
1972**

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

**1990
- 2000**

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

**2010
- 2020**

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

**7. April
2022**

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

**1980
- 1990**

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

**2000
- 2010**

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

**10. März
2021**

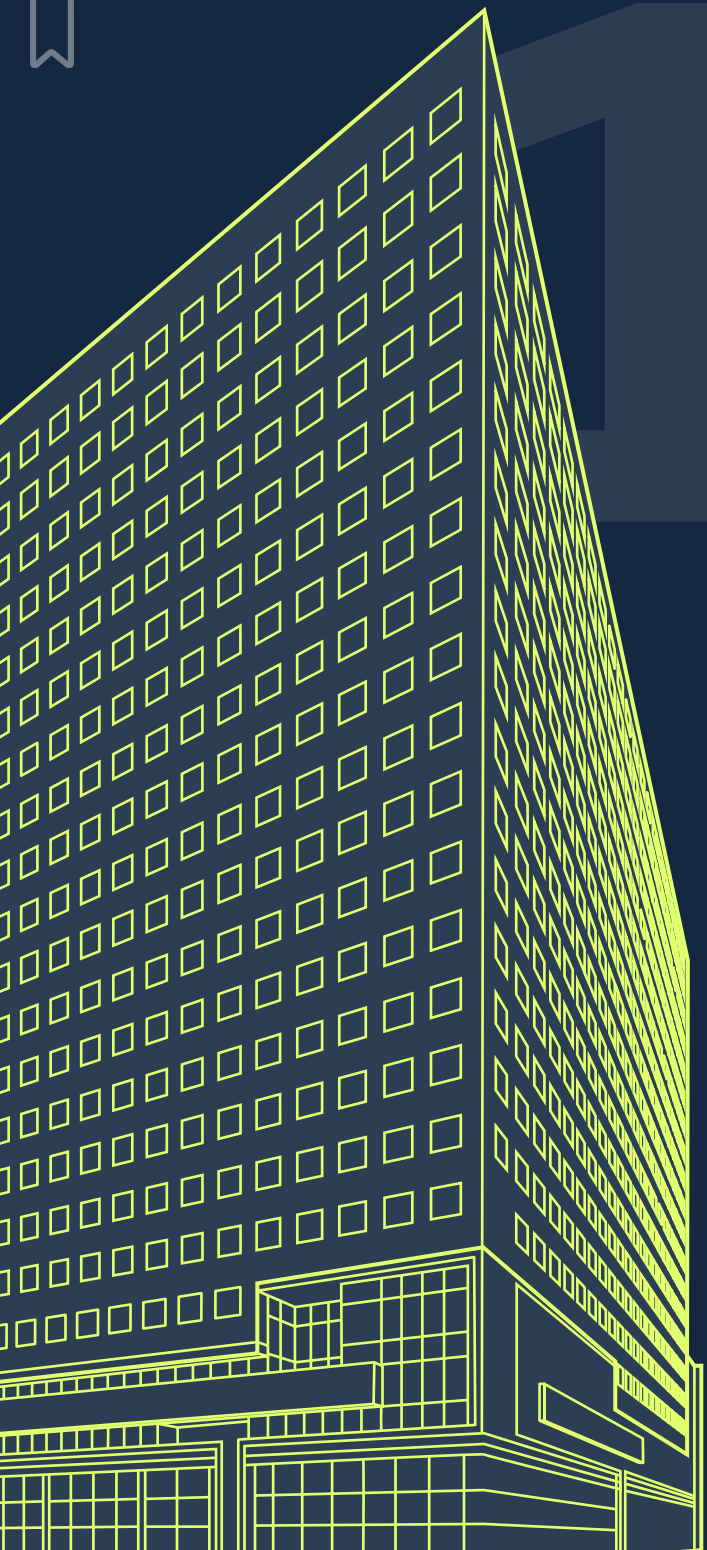
Seit dem 10. März 2021 erfüllt *hausInvest* die Anforderungen an ein Finanzprodukt mit ökologischen und / oder sozialen Merkmalen gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung. *hausInvest* ist dadurch ein Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen.

... und wie geht's weiter?

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

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

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



100 Pearl Street, New York

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

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

36 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

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

Entwicklungsrechnung

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

Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

Verwendungsrechnung

- 99 Ausschüttung
- 99 Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Anhang

- 100 Anhang
- 103 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

106 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



Tätigkeitsbericht

Anlageerfolg

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

Wir leben Immobilien

seit 1972

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

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.

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



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

Mario Schüttauf

Fondsmanager des *hausInvest*

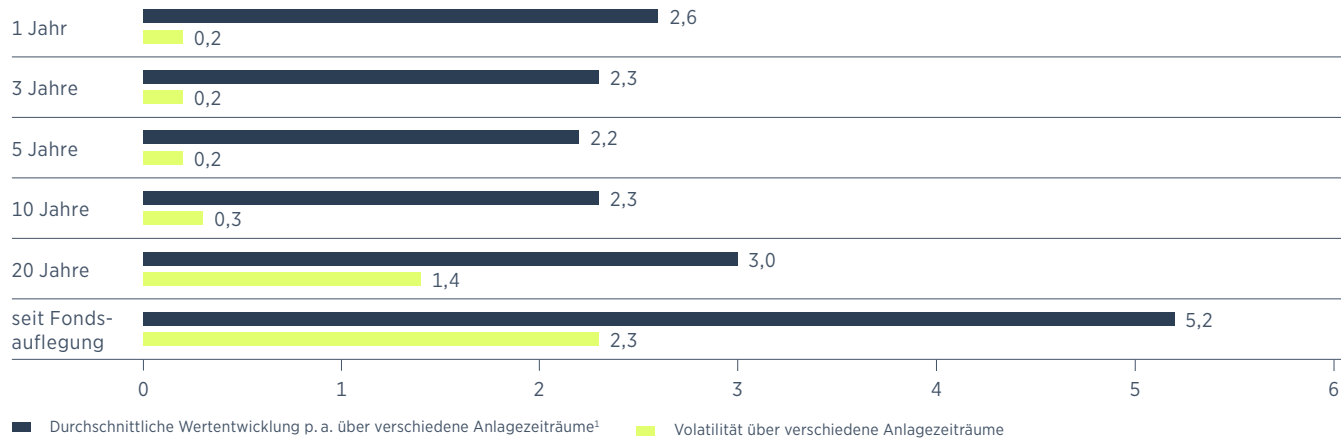


Anlageerfolg

Durchschnittliche Jahresrendite *hausInvest* per 31. März 2022

in %

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



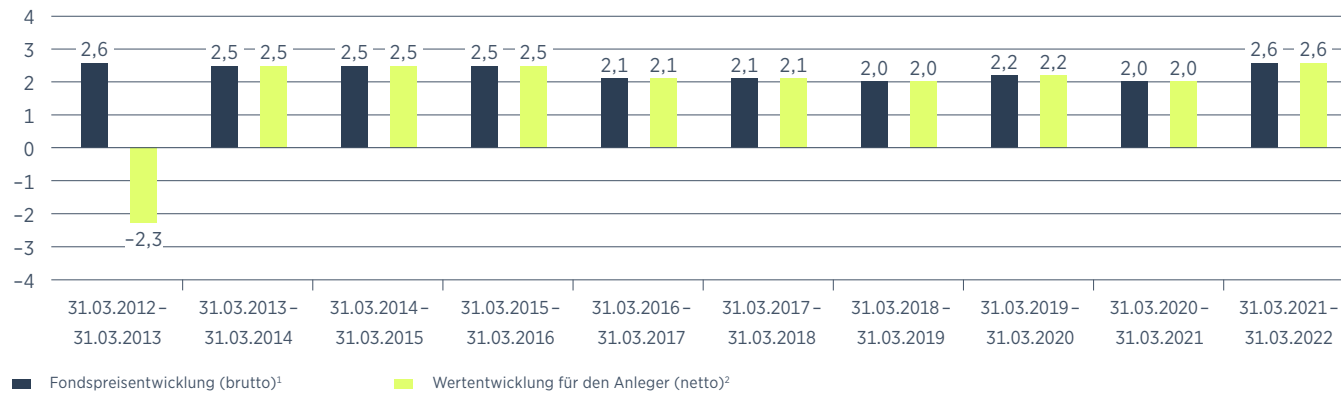
Quelle: Commerz Real AG.

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

Wertentwicklung (gesetzliche Darstellung) per 31. März 2022

in %

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



Quelle: Commerz Real AG.

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

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



Fondsstrategie von *hausInvest* zum 31. März 2022

Anlageziel des Fonds

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

Portfoliomanagement

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

Marktumfeld vorteilhaft verkauft. Die daraus resultierende Liquidität wird wieder in attraktive Immobilien an neuen oder wieder erstarkenden Immobilienstandorten investiert. Das junge Immobilienportfolio gewährleistet die Marktfähigkeit der Immobilien und der moderne Immobilienbestand fördert gleichzeitig die Chance künftiger Neuvermietungen und Wertsteigerungen der Objekte.

Renditeorientierte Bestandsoptimierung

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

Diversifikation

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

Liquiditätsmanagement

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

Währungsmanagement

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

Finanzierungsmanagement

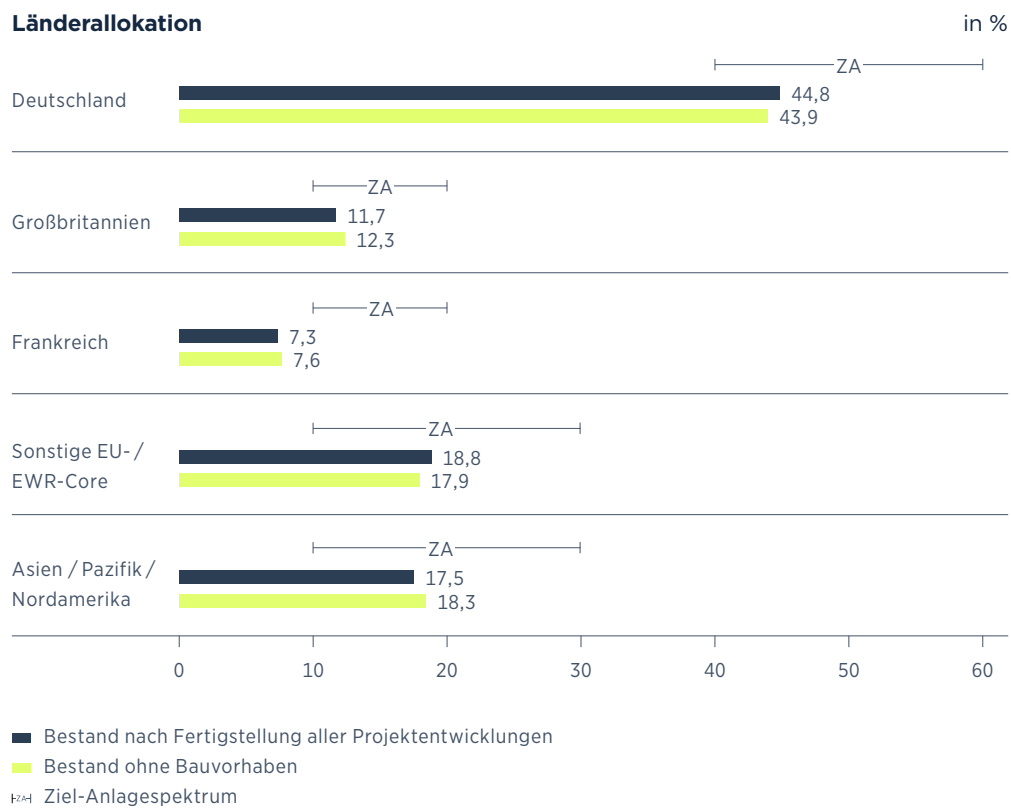
Zur Wahrung der konservativen Gesamtausrichtung des Fonds ist unter Ausnutzung wirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten und zur Absicherung der Fremdwährungspositionen die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 30 Prozent des Immobilienvermögens beschränkt.

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



Fondsstrategie von *hausInvest* zum 31. März 2022

Anlagestrategie von *hausInvest* zum 31. März 2022



Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2022.

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



Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

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

56%

der Immobilien sind jünger als 15 Jahre

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

Modernes Portfolio

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

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

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen¹

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

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

Stand: 31. März 2022.

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen¹

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

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.



Portfoliostruktur

Größenklassen der Fondsimmobilien (Verkehrswerte)¹



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

Breiter Immobilienmix

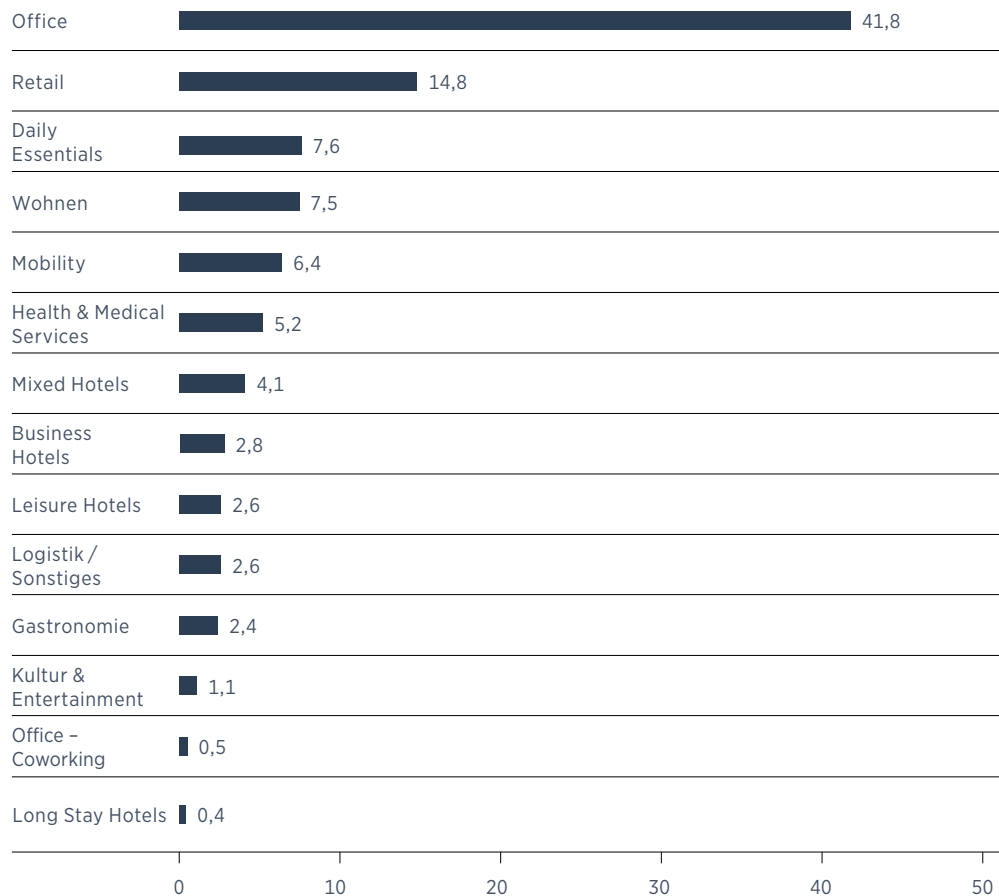
Neben der breiten regionalen Streuung an bedeutenden Wirtschaftsstandorten setzt *hausInvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten von hochwertigen und ertragsstarken Immobilien: Büroobjekte, Shopping-Center, Hotels und Wohnen. Die *hausInvest*-Immobilien beherbergen rund 3.700 Mieter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

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



Portfoliostruktur

Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien^{1, 2, 3} in %



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

² Basis: Nutzfläche direkt und indirekt gehaltener Immobilien.

³ Weitere Informationen unter hausinvest.de/Immobilien/Portfolio.
Stand: 31. März 2022.

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



Immobilienaktivitäten

Ankäufe

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

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

Mit dem 13.700 Quadratmeter umfassenden Bürokomplex **1&2 Dockland Central** in der irischen Hauptstadt Dublin hat der Fonds erstmals seit seinem Bestehen eine Immobilie in Irland erworben und damit seine breite Länderdiversifikation weiter ausgebaut. Die beiden 2000 erbauten und 2017 modernisierten Gebäude liegen im Stadtviertel North Dock, einer Erweiterung des Finanzzentrums von Dublin, und überzeugen vor allem durch die auf dem heutigen Büroimmobilienmarkt besonders wichtige hohe Flexibilität in der Raumnutzung. Sie sind mit dem WiredScore-Gold-Zertifikat für ihre gute digitale Anbindung ausgezeichnet und streben derzeit das WELL Health Safety Rating an, mit dem die Förderung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Mieter nachgewiesen wird. Weil sich die ausgewiesenen CO₂-Emissionen circa 18 Prozent unterhalb des Durch-

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

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

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

Verkäufe

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

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

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

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

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

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

Immobilienaktivitäten

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

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

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

Übersicht Ankäufe

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

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

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

³ Fläche laut Planung.

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

⁵ Anschaffungsnebenkosten laut Planung.

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

Stand: 31. März 2022.



Immobilienaktivitäten

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten

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

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

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

Stand: 31. März 2022.



Immobilienaktivitäten

Bauprojekte

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

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

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

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

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

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

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



Immobilienaktivitäten

Bauvorhaben im Überblick

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

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

| Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2021 / 2022 | Nutzung ¹ | Nutzfläche in m ² geplant | Fertigstellung (voraussichtl.) |
|---|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand | | | |
| Österreich | | | |
| Wien, DC Tower 2 | i.B. / B | 51.896 | 4. Quartal 2023 |
| Wien, Donau City Str. 3 | i.B. / S | - | - |
| Tschechische Republik | | | |
| Prag, VIA UNA ² | i.B. / B | 14.990 | 3. Quartal 2022 |
| Im Bau befindliche Liegenschaften / schwebende Geschäfte | | | |
| Deutschland | | | |
| München, Nockherberg ² | i.B. / W | 9.479 | 4. Quartal 2022 |
| Leipzig, Eliseneck | i.B. / W | 2.454 | 2. Quartal 2024 |
| Jena, Jena II - Wohnen am Mönchsberg | i.B. / W | 13.749 | 3. Quartal 2025 |
| Dresden, Wohnen am Kulturgleis | i.B. / W / B | 21.677 | 4. Quartal 2026 |
| Dresden, Loksuppen | i.B. / B | 1.643 | 4. Quartal 2026 |
| Leipzig, Krystallpalast Areal | i.B. / W / B | 29.441 | 3. Quartal 2025 |
| Leipzig, Krystallpalast Hotel | i.B. / H | 10.865 | 1. Quartal 2025 |
| Frankfurt, Terra | i.B. / H | 8.938 | 1. Quartal 2024 |
| Heidelberg, Kopernikushof | i.B. / W | 8.590 | 4. Quartal 2023 |
| Spanien | | | |
| Barcelona, Almoqavers 154 | i.B. / B | 9.311 | 2. Quartal 2022 |
| Barcelona, Badojiz 97 | i.B. / B | 13.894 | 2. Quartal 2022 |

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.

Stand: 31. März 2022.



Immobilienaktivitäten

Vermietungsmanagement

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

93,9%

Vermietungsquote

Vermietungsaktivitäten

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

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

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

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

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

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

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

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

Mietstruktur

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



Immobilienaktivitäten

Auslauf der Mietverträge

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

Stand: 31. März 2022.

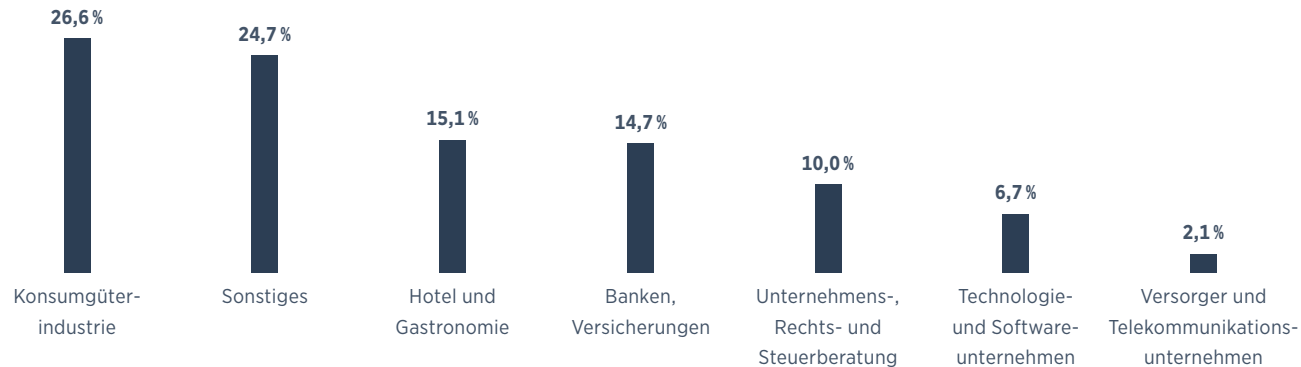
Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufzeiten länger als

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

Stand: 31. März 2022.

Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten¹



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

Stand: 31. März 2022.



Nachhaltigkeit

1. Erreichung der durch die Finanzprodukte geförderten ökologischen Merkmale

Ökologische Merkmale

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

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

Wir haben uns verpflichtet, den CO₂-Fußabdruck unseres Portfolios nachhaltig zu reduzieren und so einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Pariser Klimaziele, die eine Begrenzung der menschengemachten globalen Erwärmung vorsehen, zu leisten. Langfristig ist es unser Ziel, die Treibhausgasemissionen unseres Portfolios von circa 44 kg pro Quadratmeter (Stand 2019)² bis zum Jahr 2050 auf circa 14 kg pro Quadratmeter zu reduzieren.³

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

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

³ Gemeint ist hier der Ausdruck CO₂-Äquivalent, der neben dem Treibhausgas Kohlendioxid (CO₂) weitere Treibhausgase wie Methan (CH₄), Lachgas (N₂O) oder Fluorkohlenwasserstoffe (FKW) berücksichtigt. Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text jedoch der Term CO₂ verwendet.



Nachhaltigkeit

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

Maßnahmen zur Erfüllung der ökologischen Merkmale

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

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

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

In einem ersten Schritt wird eine Energie- und CO₂-Bilanz erstellt. Der daraus entstehende Klimapfad zeigt auf Portfolio- und Einzelobjektebene die notwendigen Maßnahmen für das angestrebte CO₂-Reduzierungsziel.

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

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

Darstellung der Nachhaltigkeitsindikatoren sowie deren Performance

Aufgrund ihrer hohen Emissionen spielen Immobilien eine entscheidende Rolle bei der Erreichung der CO₂-Reduktionsziele zur Verlangsamung des Klimawandels. Innerhalb des Immobilienbestandes weichen unterschiedliche Investments und Nutzungsarten aufgrund ihrer verschiedenen Voraussetzungen stark voneinander ab. Für geeignete Quantifizierungen müssen zumeist Annahmen getroffen werden, um die Besonderheiten der Gebäude strukturell richtig abbilden zu können. Eine zentrale Herausforderung hierbei liegt in den häufig nicht oder nur unzureichend verfügbaren Emissionsdaten der Gebäude.

Für unser Portfolio ermitteln wir CO₂-Emissionen im gesamten Portfolio und auf Einzelobjektebene. Hierzu finden unter anderem Abfragen der tatsächlichen Verbräuche auf Ebene der Allgemein- sowie Mietflächen statt. Zudem arbeiten wir konsequent an der Umstellung des Energiebezuges auf nachhaltige Quellen.

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

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

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

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

2. Nachhaltigkeitsstrategie

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

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

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



Nachhaltigkeit

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

Ökologische Faktoren

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

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

Soziale Faktoren

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

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

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

Unternehmensführung

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

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

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

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

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

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

⁸ https://www.commerzreal.com/fileadmin/user_upload/CR_hausinvest_Forum_City_Muelheim_Forum_Medikum_PM.pdf.

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

Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2021/2022¹

| Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen) | D | GB | NL | F | A | P | I | E | LU | FI | TR | J | PL | CZ | USA | AUS | IE | B | in % Gesamt | |
|---|------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|----------------------|
| I. Immobilien | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | in % |
| Bruttoertrag ² | 3,0 | 6,4 | 2,4 | 4,8 | 4,5 | 6,9 | 7,0 | 6,1 | 6,0 | 6,8 | 8,5 | 3,5 | 2,2 | 3,8 | 6,1 | 7,0 | 5,2 | 6,1 | 4,4 | |
| Bewirtschaftungsaufwand | -0,7 | -2,6 | -1,0 | -1,9 | -1,0 | -2,6 | -2,0 | -0,9 | -1,2 | -1,7 | -2,5 | -1,4 | -0,9 | -1,3 | -3,2 | -1,7 | -0,9 | -1,0 | -1,5 | |
| Nettoertrag | 2,3 | 3,8 | 1,4 | 2,9 | 3,5 | 4,3 | 5,0 | 5,2 | 4,7 | 5,1 | 6,0 | 2,1 | 1,3 | 2,5 | 2,9 | 5,3 | 4,3 | 5,2 | 2,9 | |
| Wertänderung ³ | 1,4 | -5,9 | 36,0 | 6,1 | 0,4 | -1,8 | -3,9 | 0,5 | 2,4 | 0,7 | -17,9 | 0,0 | 22,8 | 2,7 | 0,8 | 0,1 | 1,9 | -0,3 | 1,3 | |
| Immobilienergebnis | 3,7 | -2,1 | 37,4 | 9,1 | 3,9 | 2,5 | 1,1 | 5,8 | 7,1 | 5,8 | -11,9 | 2,1 | 24,2 | 5,2 | 3,7 | 5,4 | 6,2 | 4,8 | 4,2 | |
| Ertragsteuern | -0,2 | -0,5 | -0,2 | -0,5 | 0,0 | -0,2 | 0,0 | -0,9 | -0,6 | 0,0 | -2,2 | -0,1 | 0,0 | -0,1 | -0,1 | -0,4 | 0,0 | -0,9 | -0,3 | |
| latente Steuern | -0,6 | -0,1 | -7,0 | -1,0 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | -0,8 | -0,4 | 0,0 | 2,5 | -0,3 | -5,6 | 0,0 | -0,9 | -0,2 | 0,0 | 0,0 | -0,7 | |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 3,0 | -2,7 | 30,2 | 7,6 | 3,9 | 2,6 | 1,1 | 4,0 | 6,1 | 5,8 | -11,6 | 1,8 | 18,6 | 5,1 | 2,7 | 4,8 | 6,2 | 3,9 | 3,3 | |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | 3,9 | -2,7 | 38,4 | 8,4 | 3,9 | 2,6 | 1,2 | 4,0 | 6,1 | 5,8 | -11,6 | 5,2 | 18,6 | 5,1 | 6,3 | 7,7 | 6,2 | 3,9 | 4,3 | |
| Währungsänderung | 0,0 | -0,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,8 | -0,5 | -0,3 | 0,0 | -0,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,2 | |
| Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital | 3,9 | -3,7 | 38,4 | 8,4 | 3,9 | 2,6 | 1,2 | 4,0 | 6,1 | 5,8 | -12,4 | 4,7 | 18,3 | 5,1 | 5,8 | 7,7 | 6,2 | 3,9 | 4,1 | |
| II. Liquidität⁴ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | -0,4 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3,4 |
| Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) ⁵ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2,6 |
| Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen) ⁶ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | in Mio. € |
| Immobilien | 7.909 | 2.007 | 280 | 1.200 | 138 | 199 | 627 | 154 | 246 | 326 | 116 | 190 | 239 | 263 | 2.063 | 119 | 71 | 228 | 16.373 | |
| Kreditvolumen | 1.143 | 0 | 44 | 125 | 0 | 0 | 85 | 0 | 0 | 0 | 0 | 110 | 0 | 0 | 507 | 57 | 0 | 0 | 2.071 | |
| Liquidität | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2.600 |
| Fondsvolumen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 16.902 |

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Enthält Covid-19-bedingte Abschreibungen auf Mietforderungen bzw. Wertberichtigungen.

³ Inklusive Verkaufsgewinne / -verluste.

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

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

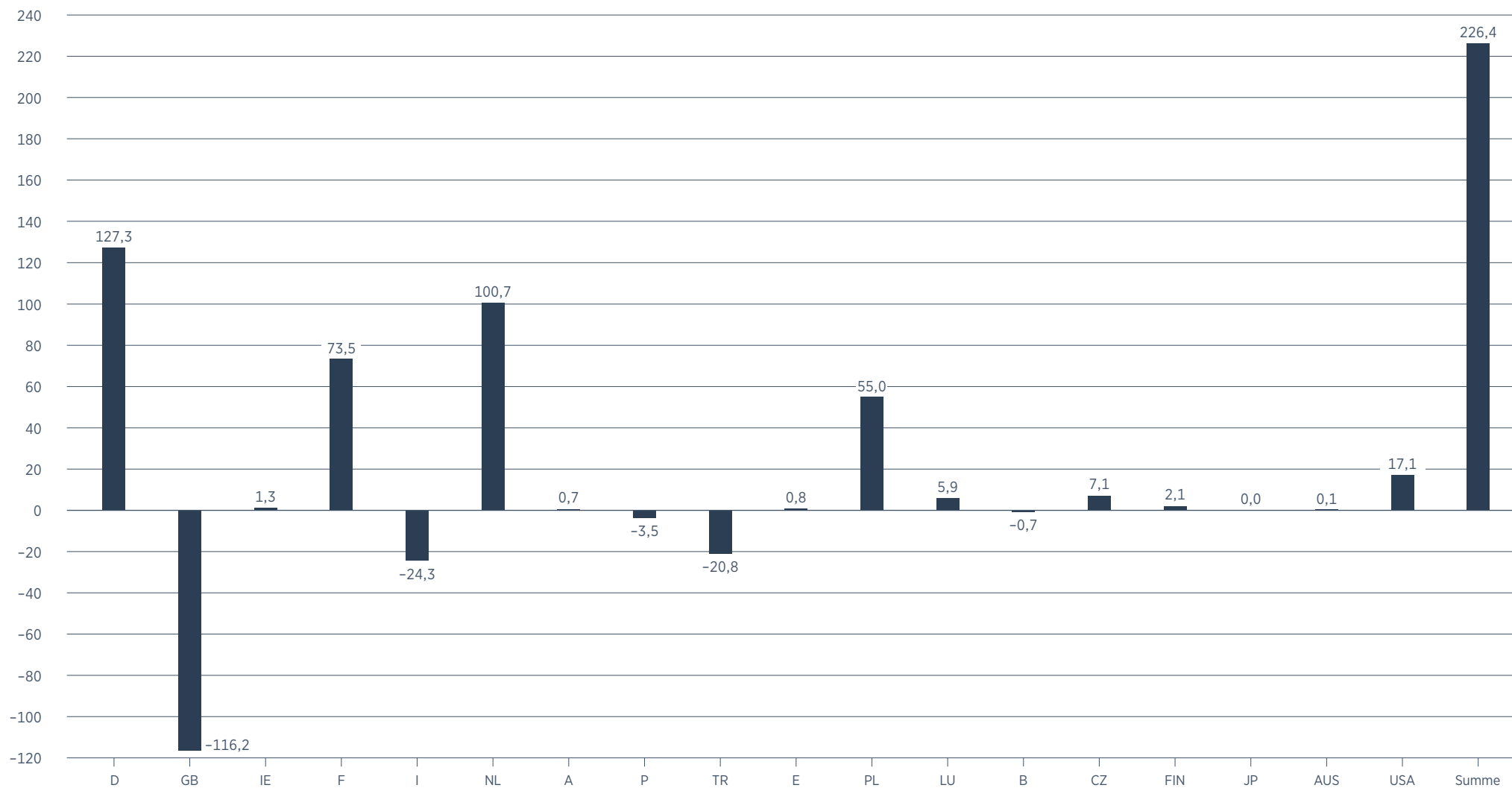
⁶ Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2021 – 31. März 2022) berechnet.



Renditen und Bewertung

Wertänderungen im Berichtszeitraum (je Land)

in Mio. €



Stand: 31. März 2022.

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



Liquiditätsmanagement

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

Strategie

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

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

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

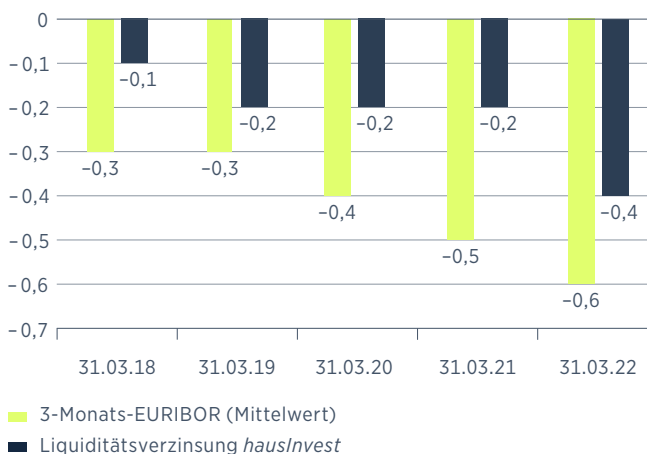
Zusammensetzung der Fondsliquidität

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

Stand: 31. März 2022.

Vergleich Liquiditätsverzinsung *hausInvest* mit 3-Monats-EURIBOR-Index¹

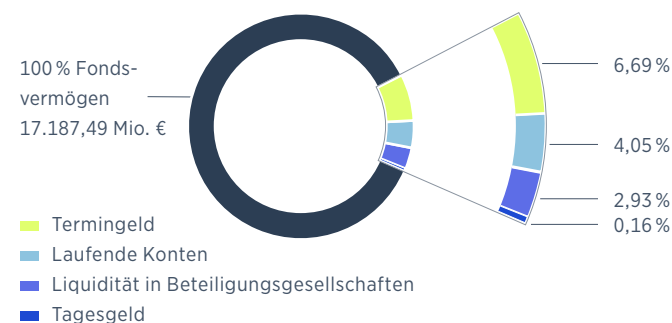
(31. März 2018 – 31. März 2022)



Quelle: Bloomberg, Commerz Real AG.

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

Übersicht Liquiditätsanlagen



Stand: 31. März 2022.



Währungsmanagement

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

Strategie

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

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

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

98,44 %
gesicherte Fremdwährungspositionen
per 31. März 2022

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

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

Stand: 31. März 2022.

Während des Berichtszeitraumes mit der Commerzbank AG abgeschlossene Währungssicherungsgeschäfte in €

| Devisenterminkontrakte | Gesamtvolumen (Verkauf gegen €) | Anzahl Geschäfte (Verkauf gegen €) | Gesamtvolumen (Kauf gegen €) | Anzahl Geschäfte (Kauf gegen €) |
|------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| AUD | 219.000.000,00 | 5 | 0,00 | 0 |
| GBP | 3.626.322.650,00 | 86 | 10.000.000,00 | 1 |
| JPY | 2.000.000.000,00 | 1 | 0,00 | 0 |
| SEK | 5.250.000.000,00 | 12 | 0,00 | 0 |
| USD | 4.259.900.000,00 | 94 | 12.400.000,00 | 2 |

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

Stand: 31. März 2022.



Finanzierungsmanagement

11,7%

Fremdfinanzierungsquote
per 31. März 2022

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

Übersicht Kredite – Kreditvolumen nach Ländern

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

Stand: 31. März 2022.

Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

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



Risikobericht

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

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

1. Risikostrategie

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

2. Risikomanagementprozess

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

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

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

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

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

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

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

3. Wesentliche Risiken des Sondervermögens sowie deren Steuerung und Überwachung

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

Adressenausfallrisiko

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

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

Marktpreisrisiko

Zinsänderungsrisiko

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

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

Die Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt durch das Produktmanagement, welches das Zinsänderungsrisiko ebenfalls qualitativ im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung bewertet und durch die Verteilung der Gelder auf unter-



Risikobericht

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

Währungskursänderungsrisiko

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

Fremdwährungspositionen werden im Rahmen der Risikosteuerung weitgehend abgesichert.

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

Kursänderungsrisiko (Wertpapiere, Aktien, Derivate etc.)

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

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

Objektwertänderungsrisiko

Originäres Objektwertrisiko

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

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

Operationelles Risiko

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

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

Geschäftsrisiko

Marktrisiko / geschäftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

Reputationsrisiko

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

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

Risiken aus Projektentwicklungen

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



Risikobericht

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

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

Liquiditätsrisiko / Finanzierungsrisiko

Liquiditätsrisiko im engeren Sinne

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

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

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

Refinanzierungsrisiko

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

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

Nachhaltigkeitsrisiko

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

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

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

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

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

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

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

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



Risikobericht

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

Pandemierisiko

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

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

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

**Eingebaute
Risikominimierung
durch weltweite
Diversifikation**

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

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

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

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

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

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

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

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

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

| Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €) | Kurswert Verkauf | Realisierte Verluste | Ergebnis am Vorjahresstichtag | Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum | |
|--|------------------|------------------------|-------------------------------|--|------------------------|
| AUD | 342.375.000,00 | 217.112.835,54 | -6.214.500,36 | -624.713,93 | -5.589.786,43 |
| GBP | 6.190.000.000,00 | 7.210.205.969,00 | -102.709.212,27 | -48.841.623,67 | -53.867.588,60 |
| JPY | 4.300.000.000,00 | 32.833.499,71 | -286.641,45 | 0,00 | -286.641,45 |
| SEK | 4.500.000.000,00 | 441.264.288,40 | -3.900.203,11 | 0,00 | -3.900.203,11 |
| USD | 9.815.900.000,00 | 8.466.838.586,02 | -164.077.265,33 | -20.215.784,19 | -143.861.481,14 |
| | | -277.187.822,52 | -69.682.121,79 | | -207.505.700,73 |

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



Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

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

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Fußnoten zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Vermögensübersicht zum 31. März 2022

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

Stand: 31. März 2022.

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

Devisenkurse per 30. März 2022 in Euro

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

Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

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

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 45–77 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

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

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

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

Stand: 31. März 2022.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

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

Stand: 31. März 2022.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

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

Stand: 31. März 2022.



Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

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

Stand: 31. März 2022.

Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

A. Vermögensgegenstände

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen zum 31. März 2022 umfasst 73 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Käufe und Verkäufe, der Neubewertungen der Liegenschaften durch die Bewerter, der Wertänderungen aufgrund der Baufortschritte bei den im Bau befindlichen Immobilien und der Wechselkursänderungen ist das Liegenschaftsvermögen seit dem 31. März 2021 um insgesamt 530,45 Millionen Euro beziehungsweise 6,56 Prozent auf 7.556,59 Millionen Euro gesunken. Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 45 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 31. März 2022 über 66 als Mehrheitsbeteiligung und 32 als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 80 Liegenschaften halten. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 78 – 92 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 45 – 77 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen

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

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

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

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

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

B. Schulden

I. Verbindlichkeiten

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

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

Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne

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



Immobilienverzeichnis

Schematische Darstellung. Stand 31. März 2022.



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

⁷Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ⁸Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

| | Nr. | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 |
|---|-----|-------------------------|---|---|--|----------------------------|------------------------------|
| Objektname | | Karolinen Karree | Seidl Forum | Leopoldstraße | b³ / The Seven München | Nymphenburger Höfe | Palais am Jakobsplatz |
| PLZ / Ort | | 80333 München | 80335 München | 80804 München | 80469 München | 80335 München | 80331 München |
| Straße | | Karlstraße 10, 12, 14 | Karlstraße 64 – 68, Seidlstraße 21 – 23 | Leopoldstraße 146, Johann-Fichte-Straße 2 | Müllerstraße 3 | Nymphenburger Straße 4, 12 | Oberanger 31 – 36 |
| Internetadresse | | - | seidlforum.de | - | - | - | - |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | B: 100 | B: 100 | B: 70; W: 20 | B: 80; E: 15 | B: 100 | B: 100 |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | Bruchteileigentum | - | - |
| Grundstücksgröße in m ² | | 3.270 | 6.903 | 1.120 | 2.765 | 3.800 | 1.071 |
| Erwerbsdatum | | 11 / 2019 | 06 / 2003 | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 11 / 2019 | 11 / 2019 |
| Haltezeit in Jahren | | 2,4 | 18,8 | 2,4 | 2,4 | 2,4 | 2,4 |
| Bau-, Umbaujahr | | 2007 | 2003 | 1992 | 2013 | 2009 | 2004 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 13.152 | 21.911 | 3.710 | 11.203 | 16.497 | 5.079 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 13.152 | 21.911 | 3.013 | 11.203 | 16.497 | 4.819 |
| Nutzfläche Wohnungen in m ² | | 0 | 0 | 698 | 0 | 0 | 260 |
| Vermietungs- informationen | | | Immobilien Freistaat Bayern | META | Oliver Wymann GmbH | CMS Hasche Sigle | k.A. ⁷ |
| Hauptmieter | | K&L Gates LLP | | | | | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote) ¹ in % | | 0,4 | 0,5 | 2,7 | 0,2 | 0,5 | 0,0 |
| auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in % | | 0,9 | 0,4 | 100,0 | 0,1 | 0,3 | 3,7 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 3,0 | 3,7 | 0,2 | 1,8 | 4,5 | 4,4 |
| Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend | | 4.955 | 5.879 | k.A. | 4.032 | 5.114 | 1.546 |
| Gutachter- informationen | | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 4.887 / 4.924 | 5.790 / 5.797 | 829 / 766 | 4.260 / 3.839 | 5.162 / 5.221 | 1.534 / 1.534 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 56 / 55 | 51 / 51 | 48 / 48 | 61 / 61 | 57 / 57 | 52 / 52 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 189.000 / 189.200 | 166.500 / 176.400 | 29.200 / 29.500 | 151.300 / 156.000 | 192.800 / 195.100 | 60.800 / 60.200 |
| Mittelwert in Tausend | | 189.100 | 171.450 | 29.350 | 153.650 | 193.950 | 60.500 |
| Investitionsart | | direkt | direkt | direkt | indirekt | direkt | direkt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 41,66 | 100,00 | 100,00 |
| Investmentinformationen** | | | | | | | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 189.100 | 171.450 | 29.350 | 64.011 | 193.950 | 60.500 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | 9.897 / 5,4 | - | 1.648 / 5,7 | 3.559 / 5,62 | 10.181 / 5,4 | 3.285 / 5,5 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | 6.513 | - | 1.061 | 2.272 | 6.701 | 2.149 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | 3.384 | - | 586 | 1.287 | 3.480 | 1.135 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend | | 990 | - | 165 | 355 ¹⁵ | 1.018 | 328 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | 7.505 | - | 1.249 | 2.693 ¹⁵ | 7.721 | 2.491 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | 7,6 | - | 7,7 | 7,6 | 7,6 | 7,6 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | 25,18 | 22,48 | - | - | 25,04 | 25,23 |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

⁷Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ⁸Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Deutschland (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Frankreich (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Frankreich (€) / Großbritannien (£)

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

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Großbritannien (£)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Niederlande (€)/Belgien (€)

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

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

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

| | Nr. | 116 | 117 | 118 | Summe Be / Ne / Lux (€) | 119 |
|---|-----|--|--|--|---|---------------------------------|
| Objektname | | Président A | Président B | Président C | | 1&2 Dockland Central |
| PLZ / Ort | | 2540 Luxemburg | 2540 Luxemburg | 2540 Luxemburg | | D01 E4X0 Dublin |
| Straße | | 37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette | 37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette | 37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette | | Guildstreet |
| Internetadresse | | - | - | - | | - |
| Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche | | B: 100 | B: 100 | B: 100 | | B: 100 |
| Art des Grundstücks | | - | - | - | | Erbbaurecht |
| Grundstücksgröße in m ² | | 4.566 | 4.211 | 4.744 | | 5.249 |
| Erwerbsdatum | | 05 / 2007 | 05 / 2007 | 05 / 2007 | | 10 / 2021 |
| Haltedauer in Jahren | | 14,9 | 14,9 | 14,9 | | 0,5 |
| Bau-, Umbaujahr | | 2009 | 2009 | 2009 | | 2000, 2017 |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 11.416 | 9.814 | 12.162 | | 13.701 |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 11.416 | 9.814 | 12.162 | | 13.701 |
| Nutzfläche Wohnungen in m ² | | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Immobilieninformationen* | | | | | | |
| Hauptmieter | | Banque Européenne | Banque Européenne | Banque Européenne | | HubSpot Ireland |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 1,9 | 0,0 | 1,4 | | 0,6 |
| auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in % | | 9,5 | 1,3 | 8,5 | | 0,4 |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 2,2 | 1,1 | 2,0 | | 6,6 |
| Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend | | 4.551 | k.A. | 4.733 | | 3.902 |
| Vermietungs- informationen | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 4.618 / 4.699 | 4.070 / 4.139 | 4.931 / 5.052 | | 8.007 / 8.037 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 57 / 57 | 57 / 57 | 57 / 57 | | 55 / 58 |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 86.800 / 81.200 | 76.700 / 71.900 | 92.600 / 87.300 | | 153.500 / 153.900 |
| Mittelwert in Tausend | | 84.000 | 74.300 | 89.950 | | 153.700 |
| Investitionsart | | indirekt | indirekt | indirekt | | indirekt |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | | 100,00 |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 84.000 | 74.300 | 89.950 | direkt: 39.700 indirekt: 782.100 | 153.700 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | - | - | - | | 13.548 / 8,9 |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | - | - | - | | 12.945 |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | - | - | - | | 603 |
| abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend | | - | - | - | direkt: 0 indirekt: 6 | 677 ⁵⁰ |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | - | - | - | direkt: 0 indirekt: 22 | 12.871 ⁵⁰ |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | - | - | - | | 9,5 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | - | | - |
| Investmentinformationen** | | | | | | |

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Italien (€)

| | Nr. | 120 | 121 | 122 | 123 | 124 | Summe Italien (€) |
|---|-----|--------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|
| Objektname | | Le Quattro Porte | ABB | Oriocenter | Centro Le Barche | NH Hotel Orio al Serio | |
| 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 ² | | 121.099 | 11.564 | 60.275 | 2.460 | 7.274 | |
| Erwerbsdatum | | 09 / 2004 | 06 / 2001 | 06 / 2000, 06 / 2015 | 01 / 2002 | 03 / 2008 | |
| Haltezeit in Jahren | | 17,5 | 20,8 | 21,8 | 20,2 | 14,0 | |
| Bau-, Umbaujahr | | 2004, 2020 | 2001 | 2005, 2017 | 1996 | 2008 | |
| Nutzfläche gesamt in m ² | | 35.711 | 27.008 | 67.333 | 12.478 | 5.237 | |
| Nutzfläche Gewerbe in m ² | | 35.711 | 27.008 | 67.333 | 12.478 | 5.237 | |
| Nutzfläche Wohnungen in m ² | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Vermietungs- informationen | | | | | | | |
| Hauptmieter | | IBM Italia S.p.A. | ABB CAP S.P.A. | Hennes & Mauritz | Coin Srl | NH Italia | |
| Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in % | | 33,1 | 0,0 | 1,1 | 15,9 | 0,0 | |
| auslaufende Mietverträge im GJ 2022 / 2023 in % | | 0,0 | 100,0 | 0,3 | 7,9 | 0,0 | |
| Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren | | 3,1 | 0,2 | 3,6 | 5,0 | 5,7 | |
| Mieteinnahmen im GJ 2021 / 2022 in Tausend | | k.A. | k.A. | 30.748 | 1.139 | k.A. | |
| Gutachter- informationen | | | | | | | |
| Bewertungsmiete / Rohertrag ² in Tausend | | 5.055 / 5.340 | 4.034 / 4.050 | 30.427 / 30.543 | 2.194 / 2.082 | 1.008 / 1.008 | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | | 52 / 52 | 49 / 49 | 42 / 42 | 35 / 45 | 46 / 46 | |
| Verkehrswert (VKW) in Tausend | | 64.000 / 67.800 | 53.500 / 50.900 | 459.000 / 463.000 | 25.500 / 24.600 | 15.100 / 15.000 | |
| Mittelwert in Tausend | | 65.900 | 52.200 | 461.000 | 25.050 | 15.050 | |
| Investitionsart | | direkt | direkt | direkt | direkt | direkt | |
| Beteiligungsquote in % | | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend | | 65.900 | 52.200 | 461.000 | 25.050 | 15.050 | direkt: 619.200 indirekt: 0 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP | | - | - | 2.171 / 2,7 ^{4b} | - | - | |
| davon Gebühren und Steuern in Tausend | | - | - | 19 | - | - | |
| davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend | | - | - | 2.153 | - | - | |
| abgeschriebene ANK im GJ 2021 / 2022 in Tausend | | - | - | 217 | - | - | direkt: 217 indirekt: 0 |
| zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend | | - | - | 1.140 | - | - | direkt: 1.140 indirekt: 0 |
| voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | | - | - | 5,3 | - | - | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des VKW | | - | - | 18,44 | - | - | |

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Österreich (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Portugal (€)/Finnland (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Finland (€) / Tschechien (€)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Polen (€) / Türkei (€)

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

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Spanien (€) / Japan (JPY)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

Australien (AUD)/USA (USD)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

USA (USD)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2022

USA (USD)

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

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 77.



Erläuterungen der Fußnoten im Immobilienverzeichnis

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

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

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

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

Währungsumrechnungskurse vom 30. März 2022:

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

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

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

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



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

³ 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.

⁴ 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.

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



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

⁶ 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.

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



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

⁸ 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.

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



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

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

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

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

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

¹³WE 502: Haardtring / 61295 Darmstadt, Haardtring 3.

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

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

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

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

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

¹⁹WE 509: 20354 Hamburg, ABC-Straße 44 - 46, St. Anscharplatz.

²⁰WE 510: 20099 Hamburg, An der Alster 65, 67.

²¹WE 511: 20099 Hamburg, Alstertwiete 5, 7, 9, 11, 13, 15.

²²WE 512: 20099 Hamburg, St. Georgs Kirchhof 22, 23, 24.

²³WE 513: 10178 Berlin, Monbijouplatz 8 - 10.

²⁴WE 514: 80802 München, Leopoldstraße 52.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

²⁵ WE 326: 60322 Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 33.

²⁶ WE 327: 60325 Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 39.

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

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

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

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

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

³² Beitritt eines Kommanditisten über 1,1% im Wege der Kapitalerhöhung.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

³³Beitritt eines Kommanditisten über 1,1% im Wege der Kapitalerhöhung.

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

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

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

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

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

³⁸ Beitritt eines Kommanditisten über 1,1% im Wege der Kapitalerhöhung.

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

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

⁴⁰Immobilie im September 2019 verkauft.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

⁴¹Merger CRI NP 33 s.r.o. und NP 33 s.r.o.

⁴²Übernimmt die Treuhandverwaltung des Commerz Real Australian Real Estate Trust.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

⁴³Gesamteigenkapital (da lokal keine Aufteilung zwischen den verschiedenen Kapitalarten erfolgt).

⁴⁴Zu 100% an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt.

⁴⁵Zu 100% an der Koa Management, LLC beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

⁴⁶Zu 100 % an der CR Chestnut LLC beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

⁴⁷Zu 100 % an der CR Sunflower Foodhall LLC beteiligt.

⁴⁸Zu 100 % an der CR Sunflower Fee Owner LLC und CR Sunflower Lessee LLC beteiligt.

⁴⁹Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 beteiligt.

⁵⁰Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Pasilan Stoge beteiligt.



Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2022

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

⁴⁸Zu 100 % an der Kiinteistö Oy Pasilan Feskari 1 beteiligt.

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

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

| | in € | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Insgesamt | davon in Fremdwährung |
| I. Erträge | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen | -10.240.226,39 | 95.663,97 |
| 2. sonstige Erträge | 168.539.683,79 | 79.982.719,86 |
| 3. Erträge aus Immobilien | 319.964.956,63 | 92.805.651,00 |
| 4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften | 25.601.986,40 | 0,00 |
| Summe der Erträge | 503.866.400,43 | 172.884.034,83 |
| II. Aufwendungen | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | 127.267.683,05 | 53.274.027,49 |
| 2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten | 577.760,21 | 577.760,21 |
| 3. Steuern | 36.066.320,83 | 16.063.230,58 |
| 4. Zinsen aus Kreditaufnahmen | 3.294.878,53 | 217,24 |
| 5. Verwaltungsvergütung | 135.381.569,62 | 0,00 |
| 6. Verwahrstellenvergütung | 3.626.151,19 | 0,00 |
| 7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 639.822,27 | 0,00 |
| 8. sonstige Aufwendungen | 2.295.067,51 | 166.331,53 |
| Summe der Aufwendungen | 309.149.253,21 | 70.081.567,05 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | 194.717.147,22 | 102.802.467,78 |
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | |
| 1. Realisierte Gewinne | 217.101.707,17 | 0,00 |
| 2. Realisierte Verluste | -282.142.004,09 | 0,00 |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | -65.040.296,92 | 0,00 |
| V. Ertragsausgleich¹ | 12.918.047,52 | |
| VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹ | 142.594.897,82 | 102.802.467,78 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | 446.478.257,80 | 157.788.861,62 |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | -129.698.767,14 | -125.532.605,66 |
| VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹ | 316.779.490,66 | 32.256.255,96 |
| VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres¹ | 459.374.388,48 | 135.058.723,74 |

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

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

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

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

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

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

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

| | in € | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Insgesamt | davon in Fremdwährung |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | 194.717.147,22 | 102.802.467,78 |
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | |
| 1. Realisierte Gewinne | 217.101.707,17 | 0,00 |
| 1.1. aus Immobilien | 161.094.455,53 | 0,00 |
| 1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 2.142.490,23 | 0,00 |
| 1.3. aus Devisentermingeschäften | 53.864.761,41 | 0,00 |
| 2. Realisierte Verluste | -282.142.004,09 | 0,00 |
| 2.1. aus Immobilien | -3.297.627,51 | 0,00 |
| 2.2. aus Devisentermingeschäften | -278.844.376,58 | 0,00 |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | -65.040.296,92 | 0,00 |
| V. Ertragsausgleich¹ | 12.918.047,52 | |
| VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹ | 142.594.897,82 | 102.802.467,78 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | 446.478.257,80 | 157.788.861,62 |
| bei Immobilien | 5.735.027,31 | 6.693.400,96 |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 311.209.134,78 | 46.605.191,88 |
| bei Devisentermingeschäften | 18.043.088,26 | 0,00 |
| Sonstiges | 7.000.738,67 | 0,00 |
| Währungskursveränderungen | 104.490.268,79 | 104.490.268,79 |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | -129.698.767,14 | -125.532.605,66 |
| bei Immobilien | -164.259.140,86 | -111.806.962,85 |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | -38.335.913,15 | -5.984.342,18 |
| bei Devisentermingeschäften | 80.661.088,37 | 0,00 |
| Sonstiges | -23.500,86 | 0,00 |
| Währungskursveränderungen | -7.741.300,64 | -7.741.300,63 |
| VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹ | 316.779.490,66 | 32.256.255,96 |
| VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres¹ | 459.374.388,48 | 135.058.723,74 |

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



Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Aufwendungen

1. Bewirtschaftungskosten

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

3. Steuern

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

5. Verwaltungsvergütung

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

6. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstellenvergütung von 3,63 Millionen Euro errechnet sich aus der Summe der monatlichen Vergütungen des Geschäftsjahrs, die sich aus 1/12 von 0,018 Prozent p. a. (zuzüglich nicht abzugsfähiger Vorsteuer) des Wertes des jeweiligen Monatsendwerts des Sondervermögens ergeben.

Veräußerungsgeschäfte

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

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

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Ertragsausgleich

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

Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste des Geschäftsjahres

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

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



Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

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

Erläuterungen zum Ergebnis aus Währung

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

in €

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



Ausschüttung

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

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

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

Verwendungsrechnung 1. April 2021 bis 31. März 2022

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

¹ Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2022.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

Einbehalte

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

Wiederanlage

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

Vortrag auf neue Rechnung

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

Ausschüttung

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

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert/Umlaufende Anteile

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

Bewertungsverfahren

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

Angaben nach der Derivateverordnung

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

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

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

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

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

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

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

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Sonstige Erträge und Sonstige Aufwendungen/Kosten

Sonstige Erträge

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

Sonstige Kosten/Sonstige Aufwendungen

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

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

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

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

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

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

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

Transaktionskosten fielen im Geschäftsjahr für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betragen 63,22 Millionen Euro und damit 0,37 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

Die Transaktionskosten betreffen die Anschaffungsnebenkosten (47,49 Millionen Euro) sowie die Veräußerungsnebenkosten (15,44 Millionen Euro) der im Geschäftsjahr erworbenen, der im Bau befindlichen sowie der veräußerten Immobilien beziehungsweise Immobilien-Gesellschaften. Die Anschaffungsnebenkosten werden gemäß § 248 Abs. 3 KAGB als separater Vermögensgegenstand angesetzt und über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie beziehungsweise Beteiligung an Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben.

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung 2021

| | | |
|---|------|------------------|
| Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung (inklusive Geschäftsleitung¹) | in € | 8.224.951 |
| davon feste Vergütung | in € | 7.441.444 |
| davon variable Vergütung | in € | 783.507 |
| Zahl der Mitarbeiter der KVG (Stand Dez. 2021) | | 111 |
| 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“)¹ | in € | 593.563 |
| davon Führungskräfte | in € | 593.563 |
| davon Mitarbeiter | in € | - |

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

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 KAGB

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

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

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

Angaben zum Risikoprofil

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

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



Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

Liquiditätsrisiko: Die grundsätzlich börsentägliche Rücknahme von Anteilen kann im Ausnahmefall ausgesetzt werden, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erfordern. Das kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile an dem Fonds zurückgeben möchten und vorübergehend nicht genügend liquide Mittel zur Verfügung

stehen, um alle Rückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen. Dann muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft zunächst Immobilien verkaufen, um genügend Liquidität zu schaffen. Die Aussetzung der Anteilrücknahme kann bis zur geordneten Auflösung des Fonds, mit Veräußerung aller Vermögenswerte und Auszahlung der Anleger führen.

Angaben zum Leverage-Umfang

Das festgelegte Höchstmaß des Leverage wurde im Berichtszeitraum jederzeit eingehalten.

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

Leverage nach Commitment-Methode:
1,10 (Höchstmaß 1,65)

Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

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

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

3. Regelbewertungen

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

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

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

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

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

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. Rückstellungen

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Wiesbaden, 10. Juni 2022


Henning Koch
(Vorsitzender)


Siegfried Eschen


Christian Horf


Dirk Schuster


Mario Schüttauf

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Prüfungsurteil

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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



Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

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

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

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

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

Eschborn/Frankfurt am Main, den 14. Juni 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Arlt
Wirtschaftsprüfer



106

Sonstiges

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



Anlegerstruktur

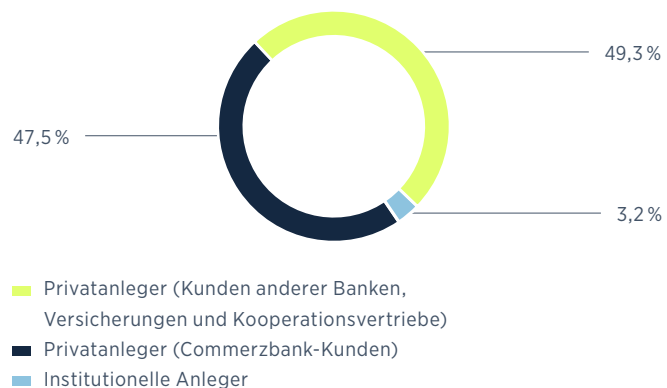
hausInvest ist vor allem ein Fonds für Privatanleger. Als Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie hat unser Fondsmanagement institutionelle Anleger, die mitunter bei ihrer Geldanlage weniger langfristig orientiert sind als der typische Privatanleger, von vornherein auf eine Quote von maximal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

96,8%

Privatanleger

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

Anlegerstruktur *hausInvest*^{1, 2}



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

² Definition gemäß Richtlinie 2014/65/EU.



Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften¹

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

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

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

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

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

dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sogenannte Teilfreistellung).

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

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

in €

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

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

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

in €

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

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

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



Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

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

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

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

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

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommenbeziehungsweise körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

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

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

Vorabpauschalen

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

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommenbeziehungsweise körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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



Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

| Inländische Anleger | Ausschüttungen | Vorabpauschalen | Veräußerungsgewinne |
|---|--|-----------------|--------------------------------------|
| Einzelunternehmer | Kapitalertragsteuer: 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i. H. v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i. H. v. 80 % wird berücksichtigt) 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 | | |

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt beziehungsweise nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung² zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

² § 37 Abs. 2 AO.



Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

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

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

³ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

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

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

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

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

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

3-Prozent-Steuer in Frankreich

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

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

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

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

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

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

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

Angaben zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG 2018

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



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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

Allgemeiner Hinweis

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

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

BVI-Kennzahlen

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2021/2022¹

| Übersicht gemäß BVI-Leitfaden | D | GB | NL | F | A | P | I | E | TR | PL | Direkt- investments | Beteili- gungen | Gesamt |
|---|------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|------------|------------|--------------|-------------|------------------------|--------------------|----------------------|
| I. Immobilien | | | | | | | | | | | | | in % |
| Bruttoertrag ² | 3,4 | 6,7 | 12,8 | 4,8 | 4,2 | 1,9 | 7,0 | 6,1 | 8,5 | 2,2 | 4,8 | 4,1 | 4,4 |
| Bewirtschaftungsaufwand | -0,9 | -2,9 | -1,7 | -1,9 | -0,7 | -0,4 | -2,0 | -0,9 | -2,5 | -0,9 | -1,6 | -1,4 | -1,5 |
| Nettoertrag | 2,5 | 3,8 | 11,1 | 2,9 | 3,5 | 1,5 | 5,1 | 5,2 | 6,0 | 1,3 | 3,2 | 2,7 | 2,9 |
| Wertänderung ³ | 1,3 | -6,2 | -1,0 | 6,1 | 1,1 | -3,1 | -3,9 | 0,5 | -17,9 | 22,8 | 0,2 | 2,2 | 1,3 |
| Immobilienergebnis | 3,8 | -2,4 | 10,1 | 9,1 | 4,6 | -1,6 | 1,1 | 5,8 | -11,9 | 24,2 | 3,4 | 4,9 | 4,2 |
| Ertragsteuern | -0,2 | -0,6 | -1,5 | -0,5 | 0,0 | -0,1 | 0,0 | -0,9 | -2,2 | 0,0 | -0,4 | -0,1 | -0,3 |
| latente Steuern | -0,4 | 0,0 | 0,4 | -1,0 | 0,0 | 0,8 | 0,0 | -0,8 | 2,5 | -5,6 | -0,5 | -0,9 | -0,7 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 3,2 | -3,0 | 9,0 | 7,6 | 4,6 | -0,9 | 1,1 | 4,0 | -11,6 | 18,6 | 2,6 | 3,9 | 3,3 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | 3,8 | -3,0 | 19,6 | 8,4 | 4,6 | -0,9 | 1,2 | 4,0 | -11,6 | 18,6 | 2,9 | 5,6 | 4,3 |
| Währungsänderung | 0,0 | -0,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,8 | -0,3 | -0,2 | -0,2 | -0,2 |
| Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital | 3,8 | -4,0 | 19,6 | 8,4 | 4,6 | -0,9 | 1,2 | 4,0 | -12,4 | 18,3 | 2,7 | 5,4 | 4,1 |
| II. Liquidität⁴ | | | | | | | | | | | | | -0,4 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten | | | | | | | | | | | | | 3,4 |
| Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) ⁵ | | | | | | | | | | | | | 2,6 |
| Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen) ⁶ | | | | | | | | | | | | | in Mio. € |
| Immobilienvolumen | 3.469 | 1.729 | 46 | 1.200 | 123 | 82 | 627 | 154 | 116 | 239 | 7.785 | 8.587 | 16.373 |
| Kreditvolumen | 624 | 0 | 25 | 125 | 0 | 0 | 85 | 0 | 0 | 0 | 859 | 1.212 | 2.071 |
| Liquidität | | | | | | | | | | | | | 2.600 |
| Fondsvolumen | | | | | | | | | | | | | 16.902 |

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Enthält Covid-19-bedingte Abschreibungen auf Mietforderungen bzw. Wertberichtigungen.

³ Inklusive Verkaufsgewinne / -verluste.

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

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

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

BVI-Kennzahlen

Leerstandsangaben

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

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

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



BVI-Kennzahlen

Auslauf der Mietverträge nach Nettomieterttrag

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



Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33%

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

Gebäude mit einem Leerstand von über 33%

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

Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum – Direktinvestments

in Tsd. €

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

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

² Zum Fremdwährungskurs vom 30. März 2022.

³ Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses.

Umrechnungskurse vom 30. März 2022:

1 EUR = 1,00000 EUR
 1 EUR = 1,48110 AUD
 1 EUR = 0,84785 GBP
 1 EUR = 135,59625 JPY
 1 EUR = 4,63815 PLN
 1 EUR = 10,34250 SEK
 1 EUR = 1,50685 SGD
 1 EUR = 16,31140 TRY
 1 EUR = 1,11295 USD

Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum - Gesamt

in Tsd. €

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

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



Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

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

Stand des letzten festgestellten Jahresabschlusses per 31. Dezember 2021

Geschäftsführung

Mitglieder am Tag der Aufstellung:

Henning Koch¹

Vorsitzender der Geschäftsführung
(Vorsitz ab 01.05.2021)

Dirk Schuster²

Siegfried Eschen³ (ab 01.06.2021)

Mario Schüttauf⁴ (ab 01.07.2021)

Christian Horf⁵ (ab 01.08.2021)

Ausgeschieden:

Gabriele Volz (bis 30.04.2021)
Vorsitzende der Geschäftsführung

Gesellschafter

Commerz Real AG, Wiesbaden
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

Verwahrstelle

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

Aufsichtsrat

Mitglieder am Tag der Aufstellung:

Dr. Manfred Knof^{6,7} (ab 14.04.2021)

Vorsitzender (ab 01.07.2021)
Vorsitzender des Vorstands der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Dr. Marcus Chromik^{6,7}

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

Christoph Heins (ab 05.06.2021)
Bereichsvorstand Group Finance
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Matthias Klussmann^{7,8}
Vorstand der ML Real AG, Berlin

Thomas Schaufler⁷ (ab 31.03.2022)
Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Sabine Schmittroth^{6,7}
(Vorsitzende bis 30.06.2021)
Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Ausgeschieden:

Mario Peric (bis 13.04.2021)
Bereichsvorstand Privat- und Unternehmerkunden
der Commerzbank AG, Düsseldorf

Carsten Schmitt (bis 04.06.2021)
Bereichsvorstand der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Klaus Greger (bis 30.03.2022)
Bereichsvorstand a. D. der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

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

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

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

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

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

⁶ Mitglied des Aufsichtspräsidiums.

⁷ Mitglied des Anlageausschusses.

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



Gremien

Externe Bewerter – Regelbewertung

Timo Bärwolf

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Münster

Uwe Ditt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Birger Ehrenberg

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Peter Jagel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Thomas Kraft

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Stuttgart

Florian Lehn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München (bis 30.06.2021)

Markus Obermeier

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München (ab 01.07.2021)

Michael Schlarb

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Essen (bis 30.06.2021)

Martin von Rönne

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hamburg

Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

Jörg Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hagen (bis 28.02.2022)

Timo Bill

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Koblenz

Detlev Brauweiler

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

Carsten Fritsch

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

Tobias Gilich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hannover (bis 30.06.2021)

Heiko Glatz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Dr. Helge Ludwig

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Augsburg

Tobias Neuparth

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Bonn (bis 28.02.2022)

Christoph Pölsterl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München (ab 01.03.2022)

Thorsten Schröder

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Köln

Eberhard Stoehr

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Berlin

Wirtschaftsprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Eschborn/Frankfurt am Main



Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

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

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

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



Besondere Anlegerhinweise

Wertentwicklung unterliegt Schwankungen

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

Immobilienbewertung hat Einfluss auf Wertentwicklung

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

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

Aussetzung der Anteilscheinrücknahme unter besonderen Umständen

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

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



Impressum

Herausgeber

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

Vorbehalt bei Zukunftsaussagen und Angaben Dritter

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

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

Konzept und Design

brandtec GmbH, Trier / Frankfurt

Lektorat

Pia Schlechtriemen, Gattikon (Schweiz)

Foto

Geschäftsführung
Christof Mattes Fotografie, Wiesbaden

Sonstige

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH



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

CRI 1001
W&W W 0370

06/2022

www.hausinvest.de