



CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL

OFFENES INLÄNDISCHES PUBLIKUMS-
IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2018



Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.10.2018	Stand 30.04.2018	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	1.008.397	882.970	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.286.269	1.135.683	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-798	223	TEUR
Finanzierungsquote ²	24,2	24,6	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.146.066	1.028.711	TEUR
davon direkt gehalten	416.115	383.650	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	729.951	645.061	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	68	67	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	37	36	
davon im Bau/Umbau	1	1	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	1	2	
Verkäufe von Objekten	0	11	
Vermietungsquote ³	92,5	96,3	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	122.785	66.133	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	26.536	55.213	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	96.249	29.837	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	9,5	3,4	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	7,69	8,12	%
seit Auflage ¹⁰	81,88	68,90	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	74.660.166	69.362.560	Stück
Anteilwert ¹¹	13,51	12,73	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	n.a.	20.12.2018/ 02.04.2018/ 01.08.2018	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,11/0,04/0,19	EUR

Auflage des Fonds: 27.12.2007
 ISIN: DE000A0M98N2
 WKN: A0M98N
 Internet: www.catella-realestate.de

Im gesamten Bericht können bei Tabellen und Verweisen aus rechentechnischen Gründen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

¹ Im Berichtszeitraum 01.05.2018 bis 31.10.2018, im Vergleichszeitraum 01.05.2017 bis 30.04.2018.

² Summe Kredite bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

⁴ Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz.

⁵ Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

⁸ Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI):
 Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).

⁹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

¹⁰ Angabe zum 31.10.2018 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 31.10.2018, Angabe zum 30.04.2018 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2018.

¹¹ Auf einen Ausweis des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit sowohl der Ausgabe- als auch der Rücknahmepreis dem Anteilpreis entsprechen.

Inhaltsverzeichnis

03	Kennzahlen „auf einen Blick“
06	Tätigkeitsbericht (Zwischenbericht der Fondsverwaltung)
18	Übersicht Vermietung
20	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018
24	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 – Teil I: Immobilienverzeichnis
46	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
58	Übersicht Anschaffungskosten
68	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
70	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 – Teil II: Bestand der Liquidität
74	Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2018 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
76	Ertrags- und Aufwandsrechnung
80	Anhang
96	Gremien

Tätigkeitsbericht

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Die europäische Wirtschaft ist auch im zehnten Jahr in Folge positiv gewachsen. Im Jahr 2017 erlebten alle EU-Länder im Vergleich zu den Krisenjahren wirtschaftliche Erholung und Verbesserungen auf ihren Arbeitsmärkten sowie geringe Inflationsraten angesichts der soliden Fundamentaldaten und der noch vorhandenen "lockeren Geldpolitik" für die europäische Wirtschaft.^{1,2} Die EZB wird mindestens bis Mitte 2019 die Leitzinsen nicht verändern: „(...) wir haben uns dafür entschieden, die Leitzinsen der EZB unverändert zu belassen, und erwarten, dass sie zumindest bis Sommer 2019 auf ihrem derzeitigen Niveau verharren und auf jeden Fall so lange wie nötig, um sicherzustellen, dass die Inflationsentwicklung unseren derzeitigen Erwartungen entspricht.“ (Mario Draghi, EZB-Presskonferenz vom 14.06.2018).³ Die positive makroökonomische Entwicklung zeigt sich auch in den Wertzuwächsen der europäischen Wohnimmobilienmärkte, die sich in wachsenden Hauspreisindizes widerspiegeln.⁴ Dies gilt nicht nur für selbstgenutztes Wohneigentum, sondern auch für den Mietwohnungsmarkt.

Die Wirtschaft Deutschlands steht weiterhin auf Wachstumskurs und die Nachfrage nach Immobilien ist vor allem in Ballungszentren sowie Groß- und Mittelstädten nach wie vor sehr hoch. Zudem liegen die fertig gestellten Wohnungsneubauten weiterhin hinter dem Bedarf zurück, vor allem in den 20 größten Städten. Die Konsequenz dieser Entwicklung: Die Flächenverfügbarkeit sinkt und der Druck auf die Mieten in den Großstädten bleibt bei steigendem Zuzug in urbane Regionen weiter hoch.⁵ Die Renditen sinken – wie auch in vielen anderen europäischen Ländern⁶ – stetig weiter, sodass Investments auch außerhalb der A-Städte in Neubau- und Bestandssegmente stetig zunehmen.

In Spanien ist der Immobilienmarkt im Jahr 2017 zum vierten Mal in Folge gewachsen. Aufgrund der Verbesserung der makroökonomischen Parameter und der signifikanten Zunahme der Transaktionen ist ein Anstieg der Immobilienpreise erkennbar, insbesondere in den spanischen Großstädten. In der Comunidad Madrid und Katalonien sind die Preise innerhalb eines Jahres um 10 % angestiegen, befinden sich

jedoch nicht auf Vorkrisenniveau. Der Mietwohnungsmarkt hat stark an Bedeutung gewonnen, insbesondere bei jungen Menschen, darin begründet, dass durch die hohe Jugendarbeitslosigkeit die finanziellen Mittel zum Immobilienkauf fehlen. Außerdem zieht die Generation der heranwachsenden Millennials ein gewisses Maß an Flexibilität und Urbanität vor, was zum Wachstum des Mietmarktes führt.⁷

In Polen sind im Jahr 2017 drei Trends erkennbar: steigende Preise, steigende Baukosten und ein sich entwickelnder Mietmarkt. Seit 2013 übertraf erstmals wieder die Kaufnachfrage das Angebot. Das institutionelle Transaktionsvolumen im Mietwohnungsmarkt ist gewachsen.⁸ Die Nachfrage nach Mietobjekten steigt durch die demografische und wirtschaftliche Entwicklung in den fünf bedeutsamen Ballungsorten. Die junge Generation der Polen hat – ebenso wie in Spanien – Probleme in der Finanzierung von Eigentum, folgt einem anderen Lebenskonzept, zieht in die Städte und fragt Mietwohnungen nach. Mobilität und Flexibilität rücken stärker in den Fokus der jungen Generation.⁹

¹ EU - Spring 2018 Economic Forecast - https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ecfin_forecast_spring_030518_overview_en_0.pdf

² pwc: European Economic Outlook 2018-2022. <https://www.pwc.nl/nl/themas/europe-monitor/documents/pwc-european-economic-outlook-2018.pdf>

³ Europäische Zentralbank 2018: <https://www.ecb.europa.eu/press/pressconf/2018/html/ecb.is180614.en.html>

⁴ Eurostat 2018 - House price index (Nahezu alle EU27 registrieren von Q4 2016 bis Q4 2017 Preissteigerungen – Italien stagniert – Griechenland übermittelt keine Daten) http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc_hpi_q&lang=en

⁵ IW Köln: Es wird nach wie vor zu wenig gebaut: <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/beitrag/michael-voigtlaender-es-wird-nach-wie-vor-zu-wenig-gebaut.html>

⁶ Catella Research 2018: https://www.catella.com/globalassets/documents/catella-research/2018/catella_europe-residential_market_map_2018.pdf

⁷ Wüest Partner AG 2018: Spain's Real Estate Market:

https://www.wuestpartner.com/blobs/document/8147d33944ac2763e6ed8e174b21ba2fcac010b0/2018-Real_estate_market_Spain.pdf

⁸ Ernst & Young: The Polish Real Estate Guide 2018: <https://www.ey.com/pl/pl/industries/real-estate/the-polish-real-estate-guide-2018-en>

⁹ Pwc, REAS, CMS: Institutional rental market in Poland 2017: https://www.pwc.pl/pl/publikacje/assets/reas_cms_pwc_institutional_rental_market_poland.pdf



Tätigkeitsbericht

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Retrofit und Strategische Ausrichtung des Catella European Residential

Das Portfolio wuchs im ersten Geschäftshalbjahr durch deutliche Wertsteigerungen aufgrund von Miet- und Marktentwicklungen sowie durch die Übernahme eines Wohngebäudes in Dänemark und des Ankaufs einer Projektentwicklung in Spanien (Fertigstellung erstes Quartal 2020). Das Nettofondsvermögen des Catella European Residential überschritt im Oktober erstmalig die eine Milliarde und beträgt 1.008.397.413,98 EUR per 31.10.2018.

Nach der Übernahme des Fonds wurden die vergangenen sechs Monate intensiv dafür genutzt, um alle notwendigen Schnittstellen zu implementieren. Dies erfordert eine enge Kommunikation und Koordination aller involvierten Mitarbeiter und Dienstleister.

Parallel zur Implementierung wurde damit begonnen, wie bereits im Rahmen der Anlageausschusssitzung und als Ausblick im Jahresbericht vorgestellt, die modernisierte Anlagestrategie sukzessive umzusetzen. Dabei werden die Research-Konzepte in Bezug auf „Antifragilität“ von Nassim Taleb¹ erstmalig zum Managen von Risiken bei Wohnimmobilien übertragen. Dies erfolgt durch die erweiterte Integration von regionalen Timing-Indikatoren, Bezahlbarkeit, Marktwert-Fragilität und Anti-Fragilität (Optionalitäten).

Die Adaption der Anti-Fragilität basiert auf den verschiedenen Optionalitäten,

die eine Immobilie aufweisen kann. Im klassischen Sinne handelt es sich um die Drittverwendungsfähigkeit des Gebäudes. Vorrangig erfolgt die Nutzungsänderung unabhängig von etwaigen baurechtlichen Nutzungsbeschränkungen. Alternativ kann dies durch einen Änderungsantrag erfolgen, indem sich die Nutzung in die Art der umgebenden Bebauung eingliedern lässt. Des Weiteren kann es möglich sein, ein Wohnobjekt eventuell aufgrund der Lage oder Nachfrage an eine bestimmte Nutzergruppe wie z. B. Studenten zu vermieten oder zwischen einer kurzfristigen- oder langfristigen Vermietung umstellen zu können.

Ergänzt werden diese Immobilien von robusten Objekten, die im Sinne des Fonds grundsätzlich mit erschwinglichem Wohnraum gleichgesetzt werden. Demgemäß sind dies Wohngebäude in prosperierenden Regionen mit hoher Wohnraumnachfrage, die sich im unteren Bereich des lokalen Mietgefüges bewegen und somit unter anderem auch für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich sein können.

Diese Objekte verhalten sich bei unvermittelten Vorkommnissen robust, da sie im Allgemeinen nicht oder nur in marginalem Umfang von Miet- und Preisreduktionen betroffen sind. In vielen europäischen Ländern sind diese Marktsegmente reguliert und korrelieren nur gering bis gar nicht mit dem freien Mietmarkt.

In einem ersten Schritt wurden die Länder- und Sektorallokationen des

Fonds der modernisierten Anlagestrategie angepasst.

Wie auch in Deutschland seit Jahren festzustellen ist, gibt es europaweit den Trend zur Urbanisierung. Durch starken Zuzug steigen die Preise in prosperierenden Städten, in vielen ländlichen Regionen gibt es im Gegensatz dazu sogar sinkende Preise für Wohnimmobilien. Das hat zur Folge, dass Länderprognosen verstärkt durch regionale, wenn nicht sogar Prognosen für die Metropolen abgelöst werden. Dabei kann über den „Ripple-Effekt“² indessen tieferreichender die Interdependenz zwischen den einzelnen Städten in das Timing der Investments mit einbezogen werden.

Investment-Märkte „Zielländer I“ (Kernländer: Deutschland, Niederlande, Frankreich, Skandinavien = 60–100 %) und „Zielländer II“ (weitere Länder des europäischen Wirtschaftsraumes, z. B. Spanien und Polen = max. 40 %).

Konjunkturelle Schwankungen werden über eine breitere sektorale Allokation besser abgefedert. So können in einem angespannten Markt Studenten- oder auch Seniorenwohnheime deutlich krisenresistenter sein als Mehrfamilienhäuser im mittleren Preissegment. Zusätzlich bietet die Beimischung moderner Wohnformen (z.B. Mikrowohnungen oder Serviced Apartments) eine zusätzliche Chance auf Rendite und Stabilität.

Die sektoralen Nischen-Investments wurden um die Segmente Senioren-wohnen und Serviced Apartments ergänzt sowie gleichermaßen auf bis zu 40 % begrenzt, wobei die jeweiligen Segmente 20 % nicht übersteigen sollten.

Akquisition

Im August wurde ein Kaufvertrag für eine Projektentwicklung in Spanien unterzeichnet (Region Madrid, Fertigstellung 2020, Kaufpreis 24,8 MEUR). Des Weiteren befinden sich vier Akquisitionen in der Pipeline, welche noch bis Jahresende angekauft werden sollen. Es handelt sich um drei Seniorenwohnheime in Frankreich (Bestandsimmobilien und langfristig an zwei der fünf größten französischen Betreiber vermietet) und ein Serviced Apartment in Deutschland (Projektentwicklung in Freiburg).

Dispositionen

In der Analyse möglicher „fragilerer“ Objekte in Bezug auf deren Robustheit (Bezahlbarkeit) bzw. Optionalitäten (Antifragilität) als auch möglicher Marktwertinstabilitäten wurde ein zunächst selektiertes Verkaufsportfolio von ca. 80 MEUR weiter eingegrenzt. Aktuell befindet sich eine erste Verkaufstranche von ca. 30 MEUR in der Umsetzung (weniger als 3 % des Nettofondsvermögens) welches in zwei Schritten im vierten Quartal 2018 und ersten Quartal 2019 veräußert werden soll.

Ausblick

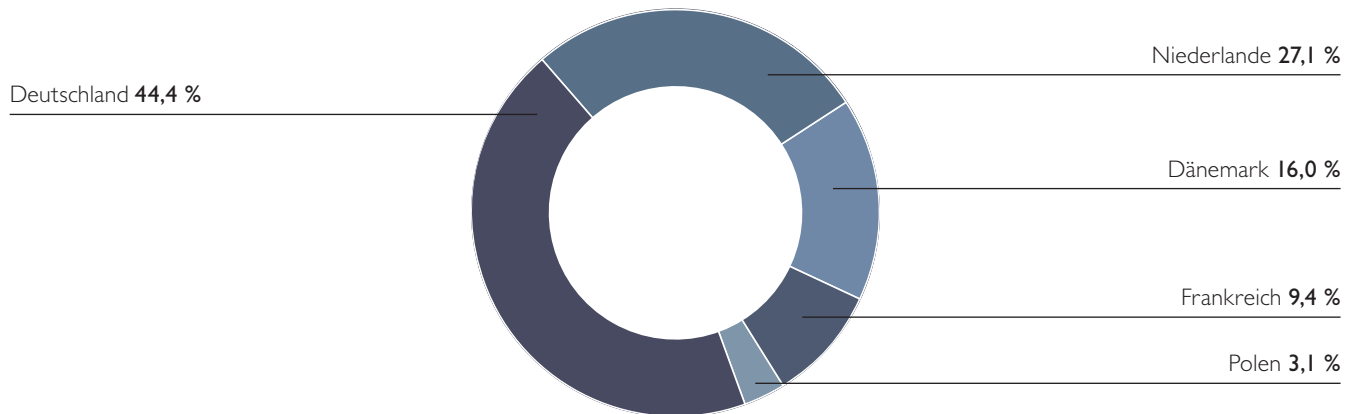
Im zweiten Geschäftshalbjahr planen wir die durch die selektiven Verkäufe und weitere Finanzierungen (Erhöhung des LTV auf ca. 28 % im weiterhin günstigen Zinsumfeld) gewonnene Liquidität durch Ankäufe in Spanien und/oder moderne Wohnformen (altersgerechtes Wohnen oder Serviced Apartments) umzusetzen.

¹ Quelle: Taleb, Nassim Nicholas (2013): Antifragilität: Anleitung für eine Welt, die wir nicht verstehen; (2013): Narren des Zufalls: Die unterschätzte Rolle des Zufalls in unserem Leben; (2015): Der Schwarze Schwan: Die Macht höchst unwahrscheinlicher Ereignisse; (2015): Kleines Handbuch für den Umgang mit Unwissen

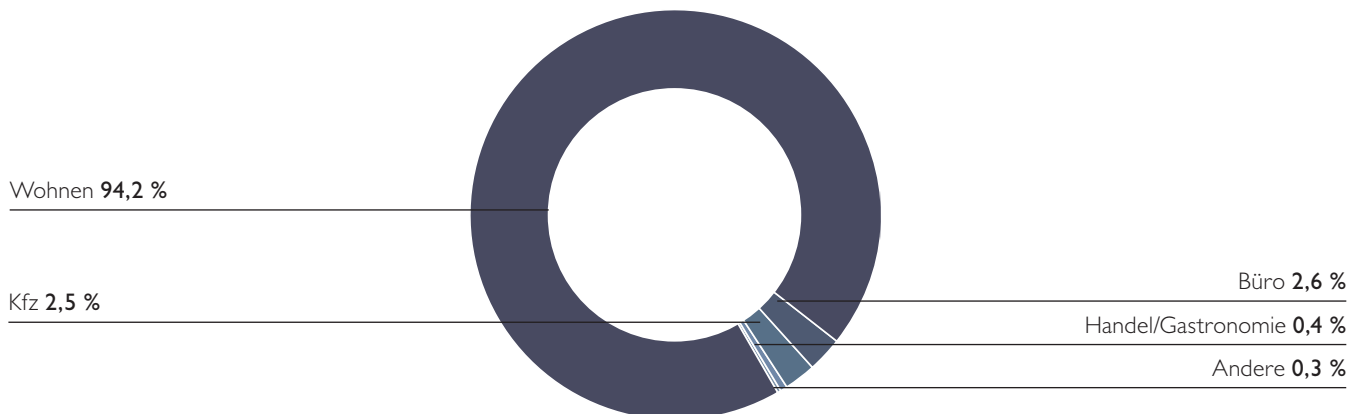
² Ursprünglich: Sich ergebender "Welleneffekt, wenn ein Gegenstand in ruhiges Gewässer geworfen wird. Hier eine Übertragung auf die Immobilienmärkte respektive lokale/regionale Reaktionen innerhalb eines nationalen Immobilienmarktsystems. Dabei entspricht der lokale Markt mit der ersten Ab- oder Aufwärtstendenz der Immobilienpreise dem Ausgangspunkt der Wellenbewegung. Die Analysen haben ergeben, dass im generellen wenige Märkte innerhalb des nationalen Gefüges als umgangssprachlich Schrittmacher bezeichnet werden können. Oftmals gehen Preisänderungen von der Hauptstadtregion aus und bewegen sich mit zeitlichem Versatz [Welle] sowie auch unterschiedlicher Ausprägung (Werterhöhung/-minderung) [Welle] über weitere regionale Märkte. Die letzten Märkte in dieser Folge haben generell eine viel geringe positive, wie negative preisliche Veränderung zu registrieren. Zudem erfolgt diese Bewegung zumeist erheblich später als in der „Schrittmacherregion“.

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien¹ (Basis Verkehrswert)

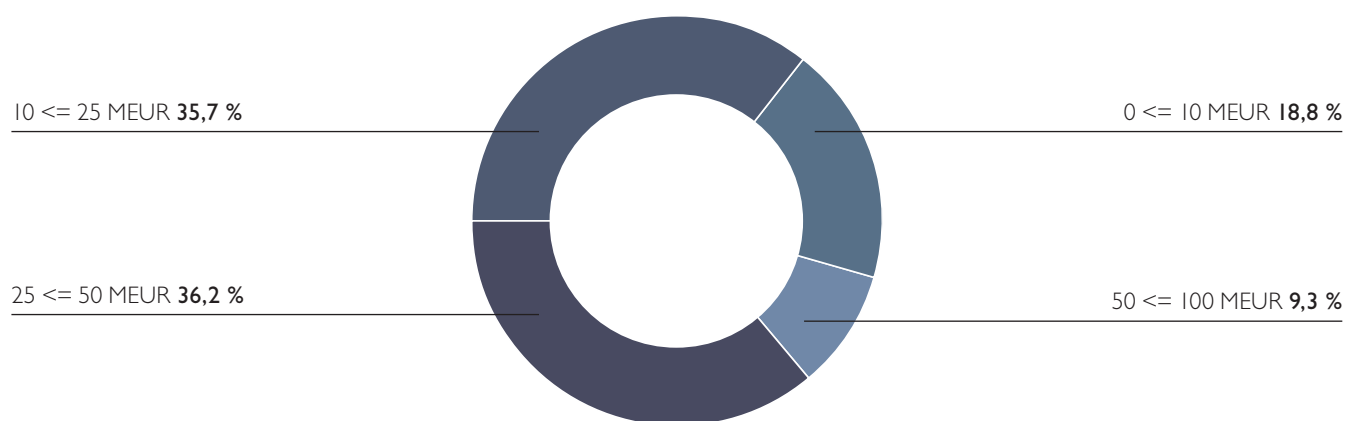


Nutzungsarten der Fondsimmobilien (Berechnung anhand der Nettosollmieten)



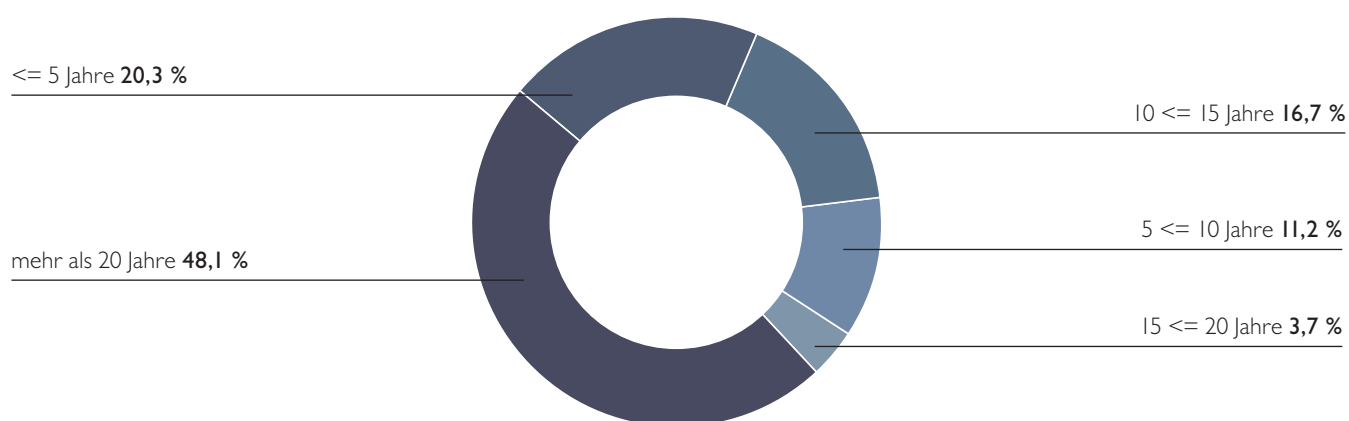
Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der in den Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



¹ Berechnungsbasis ist der Durchschnittswert der Gutachten zweier externer Bewerter;
Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

Tätigkeitsbericht

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 122.785 TEUR (Stand 30.04.2018: 66.134 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 50.420 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 19.614 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.341 TEUR sowie 3.200 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 18.680 TEUR gegenüber.

Für das Objekt in „Calle de Eduardo Barreiros (Villaverde), Spanien, Madrid“ besteht eine Bauverpflichtung in Höhe von 11.756 TEUR. Darüber hinaus bestehen weitere gebundene Mittel in Höhe von 14.093 TEUR für die Projektentwicklungen in Krakau, Madrid und Rostock.



Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesell- schaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	133.100	11,6	99.814	8,7
DKK-Kredite	0	0,0	44.958	3,9
GESAMT	133.100	11,6	144.772	12,6

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungs- positionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto)
	in TEUR	in %
SEK	17	0,0
DKK	39.687	3,9
PLN	1.069	0,1
GESAMT	40.773	4,0

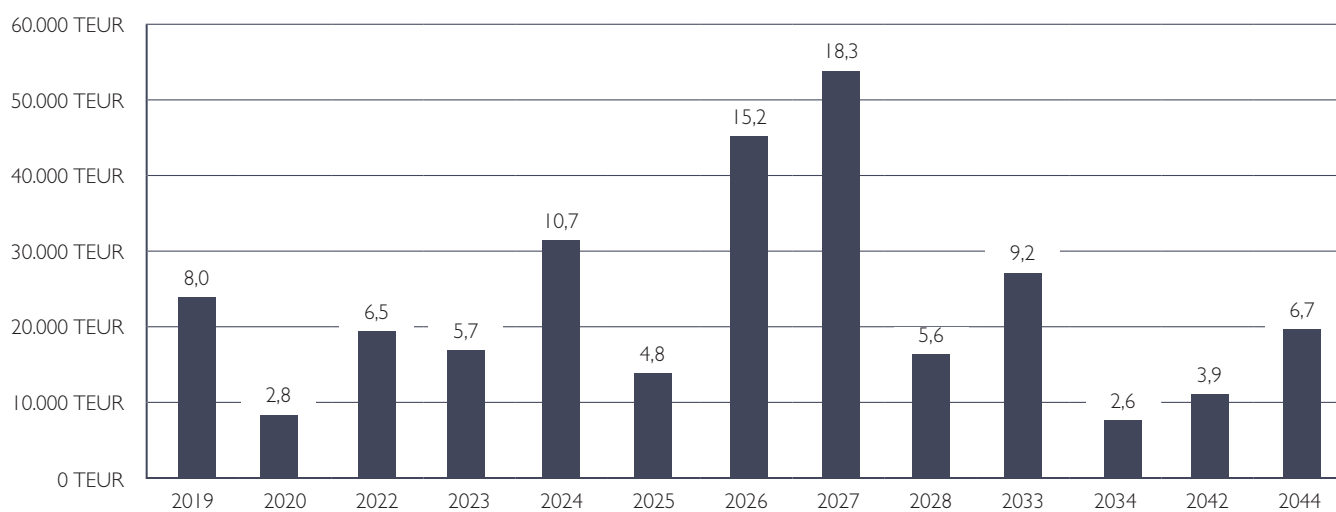
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	38.000	13,7
1 bis 2 Jahre	7.800	2,8
2 bis 5 Jahre	44.497	16,0
5 bis 10 Jahre	154.821	55,7
über 10 Jahre	32.754	11,8
GESAMT	277.872	100,0



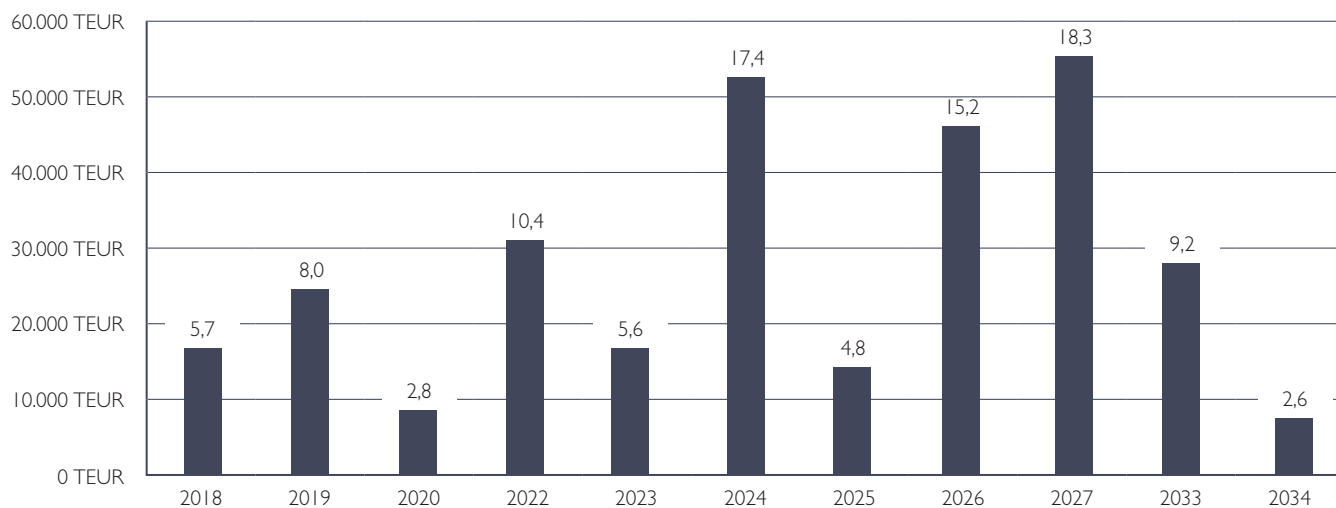
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 277.872 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Personal und Organisation

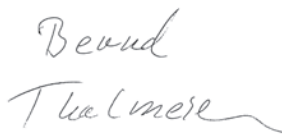
Mit Wirkung zum 31.08.2018 hat Herr Xavier Jongen sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

München, 10. Dezember 2018

Catella Real Estate AG



H. Fillibeck
Vorstand



Dr. B. Thalmeier
Vorstand



J. Werner
Vorstand



Übersicht Vermietung

Vermietung

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	FR indirekt	NL indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	3,6	3,6	0,3	0,6	0,6	4,1	0,0	2,2	2,6
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,4	9,3	0,6	0,4
Jahresmietertrag Wohnen	91,9	91,9	93,0	99,1	98,8	93,0	87,3	95,3	94,2
Jahresmietertrag Kfz	3,9	3,9	6,7	0,3	0,4	2,3	3,4	1,8	2,5
Jahresmietertrag Andere	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,3
Leerstand Büro ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	1,0	6,9	0,8	0,5
Leerstand Wohnen ²	1,2	1,2	0,2	7,1	17,7	3,0	73,7	9,6	6,5
Leerstand Kfz ²	0,4	0,4	1,2	0,1	0,4	0,5	2,6	0,6	0,5
Leerstand Andere ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote ²	98,4	98,4	98,6	92,8	81,7	95,5	16,8	89,0	92,5

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

² Zeitraumbezogene Leerstandsquote

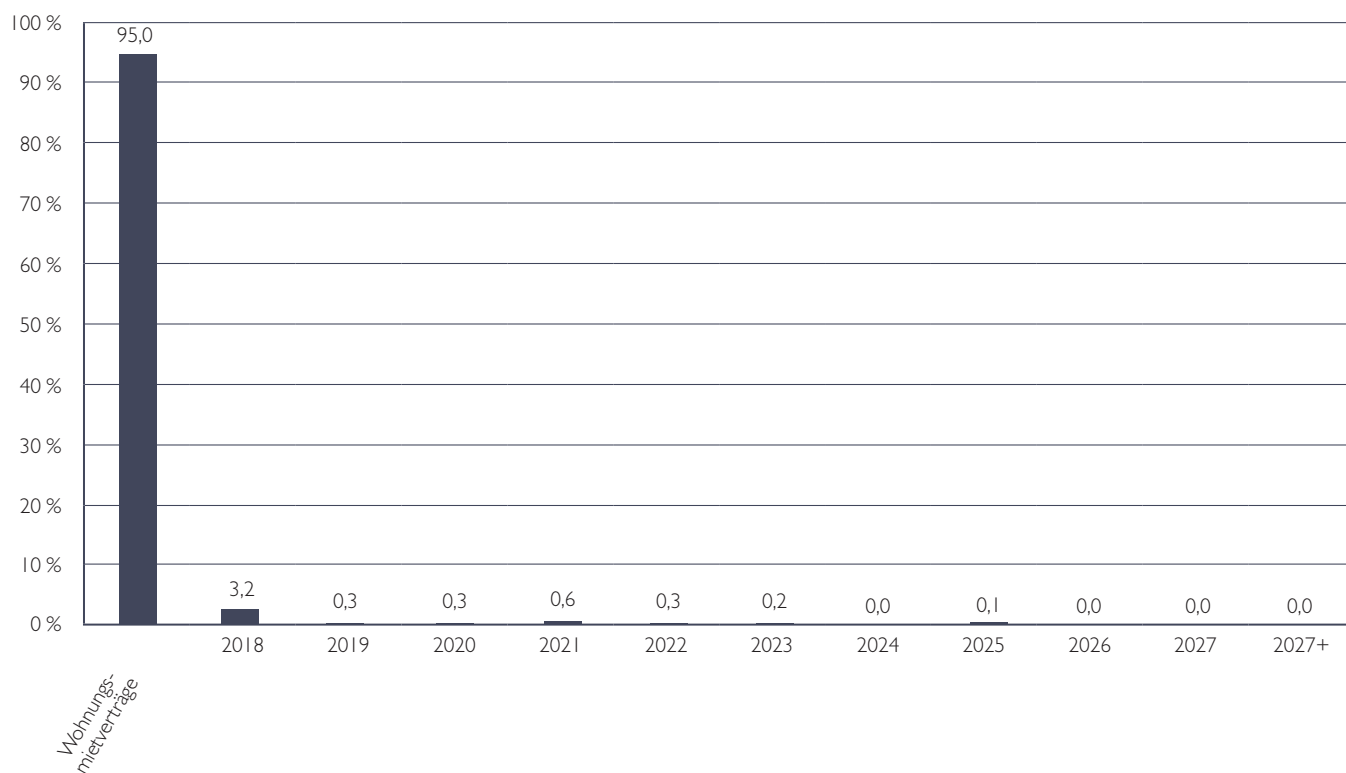
Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)

Da es sich vorliegend um einen Wohnimmobilienfonds handelt, für den überwiegend Mietverträge ohne feste Laufzeiten abgeschlossen werden, sind die durch kurzfristige Kündigungsfristen gekennzeichneten Wohnraum- und Stellplatzmietverträge in der Spalte „unbefristet“ aggregiert dargestellt. Die Abbildung der Gewerbemietverträge mit festen Laufzeiten erfolgt detailliert für die Jahre 2018 bis 2027.

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)



Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
I. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	381.765.000,00	37,86
I. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	34.350.000,00	3,41
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	416.115.000,00	41,26
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
I. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(106.191.452,82)	357.959.788,12	35,50
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(106.191.452,82)	357.959.788,12	35,50
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
I. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(8.416.895,55)	122.784.941,47	12,18
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(8.416.895,55)	122.784.941,47	12,18
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	18.680.252,87	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(81.152.552,59)	232.252.052,59	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(793.347,06)	2.608.132,91	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.160.017,94	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(503.751,09)	5.030.797,79	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(91.304,98)	9.946.263,45	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(82.540.955,72)	274.677.517,55	27,24
Summe Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)		1.171.537.247,14	116,18

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	133.099.999,96	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(12.994,18)	1.341.398,96	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	19.613.721,64	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(421.633,16)	1.118.205,93	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(434.627,34)	155.173.326,49	15,39
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	7.966.506,67	0,79
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(434.627,34)	163.139.833,16	16,18
C. Fondsvermögen		1.008.397.413,98	100,00
Anteilwert (EUR)		13,51	
Umlaufende Anteile (Stück)		74.660.166	

Devisenkurse per 30.10.2018

Dänische Kronen 1 Euro = 7,46045 DKK

Polnische Zloty 1 Euro = 4,32805 PLN

Schwedische Kronen 1 Euro = 10,42175 SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 30.10.2018 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.10.2018 weist der Catella European Residential das Netto-Fondsvermögen von 1.008.397 TEUR aus. Bei 74.660.166 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 13,51 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 6.899.883 Anteile ausgegeben und 1.602.277 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelabfluss von 798.053 TEUR entspricht.

30 direkt gehaltene Objekte und 37 indirekt über 43 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 31.10.2018 zum Portfolio des Catella European Residential. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *Immobilienverzeichnis* dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 416.115 TEUR. Es setzt sich aus 24 Wohnimmobilien und sechs gemischt genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 43 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen, französischen, schwedischen, dänischen, luxemburgischen, polnischen und spanischen Immobilien-Gesellschaften.

Zum Stichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 357.960 TEUR.

Alle dänischen und französischen Gesellschaften werden von dem Fonds unmittelbar durch die luxemburgische Beteiligung BERF Lux I S.à.r.l gehalten.

Im Berichtszeitraum wurden die Gesellschaften Catella CER Holding Spain S.L. und Catella ERF SPAIN 02 S.L. gegründet.

Es wurden keine Beteiligungen verkauft.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 122.785 TEUR (Stand 30.04.2018: 66.134 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 50.420 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 19.614 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.341 TEUR sowie 3.200 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 18.680 TEUR gegenüber.

Für das Objekt in „Calle de Eduardo Barreiros (Villaverde), Spanien, Madrid“ besteht eine Bauverpflichtung in Höhe von 11.756 TEUR. Darüber hinaus bestehen weitere gebundene Mittel in Höhe von 14.093 TEUR für die Projektentwicklungen in Krakau, Madrid und Rostock.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 274.678 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (18.680 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 770 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 17.883 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (232.252 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im *Immobilienverzeichnis* ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 2.608 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 6.160 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 5.031 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschrei-



bungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.425 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 9.946 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 9.189 TEUR, Forderungen aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 614 TEUR, Aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 139 TEUR und Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 4 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 155.173 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 133.100 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte in Deutsch-

land ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 1.341 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 19.614 TEUR werden mit 19.601 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.118 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus DTG's in Höhe von 1 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehnszinsen in Höhe von 222 TEUR, Verbindlichkeiten der Finanzverwaltung in Höhe von 48 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von

573 TEUR, Verbindlichkeiten der Verwahrstelle in Höhe von 107 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 167 TEUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Verkäufen.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 7.967 TEUR ausgewiesen.

Es wurden Rückstellungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 283 TEUR, für Kapitalertragssteuer in Höhe von 7.699 TEUR, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 134 TEUR, Rückstellungen für Veröffentlichungskosten in Höhe von 16 TEUR sowie sonstige Rückstellungen für die Performance Fee in Höhe von 401 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main Voltastraße 63-65	W	B 1,2 W 91,5 K 7,3
2		Gelieustraße DE – 12203 Berlin Gelieustraße 5-6G	W	W 90,2 K 7,9 A 1,9
3		Charlottenburg DE – 10587 Berlin Charlottenburger Ufer I, Eosanderstraße 18, 18A-C, 21, 21A-E Otto-Suhr-Allee 144 und 144A	G/W	B 8,1 W 89,6 K 2,3
4		Karben DE – 61184 Karben Hessenring 54-76A	W	W 93,5 K 4,5 A 2,0
5		Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover Alte Ziegelei 8-18 (gerade)	W	W 94,8 K 5,2
6		Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3	W	W 96,5 K 3,5
7		Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode Ellernbuschfeld 15 und 17	W	W 100,0
8		Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover Sibeliusweg 24, 26 und 28	W	W 95,5 K 4,5

Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

A	Andere
B	Büro
F	Freizeit
G/H	Gastronomie, Handel
Ho	Hotel
I	Industrie (Lager/Hallen)
K	Kfz-Stellplätze
W	Wohnen

Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
04/2008	69/70	2008	4.698	101	9.847	G, PA
12/2008	42/48	1971	16.963	-	16.440	A, F, G, PA
01/2010	49	1987/1990	478 1.584 626	- 259 103	921 3.268 1.412	A, F, G, PA
01/2010	62	1997 2000-2002	15.193	-	7.812	A, G, PA
04/2010	55/56	1994	4.297	-	3.751	G
04/2010	52/53	1991	6.722	-	6.213	A, G
04/2010	60	1998	1.845	-	1.397	A, F
04/2010	53	1991	1.956	-	2.140	A, G

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
9		Langenhagen DE – 30853 Langenhagen Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade)	W	W 96,4 K 3,6
10		Frankfurter Straße DE – 35037 Marburg Frankfurter Str. 8-10	W	W 99,9 A 0,1
11		Rudolf-Breitscheid-Straße DE – 35037 Marburg Rudolf-Breitscheid-Str. 15-17, 21-23	W	W 99,9 A 0,1
12		John-Schehr-Straße DE – 10407 Berlin John-Schehr-Str. 20, 20A, 22, 24, Eugen-Schönhaar-Str. 8	G/W	B 24,9 W 70,9 K 4,2
13		Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 5A-C, 2, 11, 13, 15A-C, Reeseberg 119, Am Weinberg I, 1A-C	W, E	W 95,3 K 3,2 A 1,5
14		Josephsburgstraße DE – 81673 München Josephsburgstr. 4, 4A, 6, 8	G/W	B 10,7 W 84,1 K 5,1 A 0,1
15		Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt Augustaanlage 51, 53 und 55	G/W	B 28,8 W 65,0 K 6,2
16		Erik-Nölting-Straße DE – 40227 Düsseldorf Erik-Nölting-Str. 8, 10	G/W	B 23,1 W 71,4 K 5,5

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

A	Andere
B	Büro
F	Freizeit
G/H	Gastronomie, Handel
Ho	Hotel
I	Industrie (Lager/Hallen)
K	Kfz-Stellplätze
W	Wohnen

Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
04/2010	43/44	1982	5.575	-	3.688	A, G
08/2010	48	1936 1994-1996	3.086	-	2.803	A, F, PA
08/2010	48	1936 1995-1996	8.063	66	5.799	A, F
09/2010	59	1997	1.838	1.222	4.561	F, G, PA
06/2010 ⁶ 09/2010 ⁷	45/52/54	1961/2002 Teil 1961/2004 Teil 1961/2008 Teil 1961/1995/1995 1961/1995 1961/2000-2011	10.619 6.047 3.195	- - -	5.222 4.240 1.514	A, G, PA A, AA, G G
09/2010	45	1983	4.329	660	4.988	A, F, G, PA
09/2010	33	1961/1962/1990/ 2002/2003/2009	2.971	1.825	4.103	A, F, G, PA
09/2010	72	2010	1.439	328	1.628	A, F, G, PA

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁶ Für die Immobilien Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 5A-C, 2, 11, 13, 15A-C, DE - 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 01.06.2010.

⁷ Für die Immobilien Reeseberg 119, Am Weinberg 1, 1a-c DE - 21079 Hamburg-Harburg, erfolgte der Übergang Nutzen und Lasten zum 01.09.2010.

Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
17		Erlangen DE – 91052 Erlangen, Artilleriestr. 15, 17, 40; V-d-Tann-Str. 1, 3, 5; Drausnickstr. 16, 18, 52, 54 DE – 91058 Erlangen, Liegnitzer Str. 6-14 (gerade); Schwedlerstr. 27-43; Noetherstr. 63-69 DE – 91056 Erlangen, Georg-Krauß-Str. 2, 4, 6, 8; Schallershofer Str. 44, 44A, 46, 46A-B	W	W 95,7 K 2,9 A 1,4
18		Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel Eppendorfer Weg 14, Marthastrasse 45	W	W 94,2 K 5,4 A 0,4
19		Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg Osterhausenstraße 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A	W	W 92,6 K 6,4 A 1,0
20		Meerbuscher Straße DE – 40670 Meerbusch Meerbuscher Straße 265-275	W	W 92,1 K 7,9
21		Ernstthalenstraße DE – 70565 Stuttgart Ernstthalenstraße 43-49	W	B 6,2 W 92,8 K 1,0
22		Tempelhofer Straße DE – 30853 Langenhagen Tempelhofer Straße 8-18	W	W 96,1 K 3,9
23		Hochstadenring DE – 53119 Bonn Hochstadenring 32-34	W	W 94,1 K 5,9

Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
GW	Gemischt genutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

A	Andere
B	Büro
F	Freizeit
G/H	Gastronomie, Handel
Ho	Hotel
I	Industrie (Lager/Hallen)
K	Kfz-Stellplätze
W	Wohnen

Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
AA	Außenaufzug
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
01/2011	18/32/34/ 37/42	1960/1961/1987 1965/1983/1994 1977 1983/1994/1997 1939/1990 1980/1996/2006 1926/1927/1980 1931/1980/1996	3.821 11.557 13.619 1.403 1.080 2.259	-	3.094 6.980 11.489 795 675 1.967	G G A, G, PA - - A
02/2011	68	2006	816	-	2.018	F, G, PA
02/2011	47	1985	5.381	-	8.862	A, F, G, PA
02/2011	46	1984/2005/2010	10.410	-	3.536	A, G
10/2011	63	2011	7.802	871	7.965	A, E, PA
04/2012	56/57	1995	5.614	-	7.732	A, G, PA
11/2013	75	2013	2.290	-	3.306	F, G, PA

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
24		Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe Nancystraße 22	W	W 99,4 K 0,6
25		Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig Anhalter Straße 19, 23, Heinickestraße 21, 23, 27, Görlitzerstraße	W	W 97,8 K 2,2
26		Coppistraße DE – 042157 Leipzig Coppistraße 63	W	B 21,6 W 78,4
27		Haarener Gracht DE – 52080 Aachen Haarener Gracht 7, 7A, 7B	W G/W	B 2,4 W 94,3 K 3,3
28		Göttingen DE – 37075 Göttingen Goßlerstr. 75, 77	W	W 98,4 A 1,6
29		Dresden DE – 01187 Dresden Münchner Str. 14	W	B 90,2 W 6,6 K 3,2
30		Münster DE – 48157 Münster Königsberger Str. 1-5, 4, 7, 8, 11-19 Breslauer Str. 2-8, Kempenweg 2-12	W	B 1,2 W 94,7 K 3,2 A 0,9

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

Art des Grundstücks

- E Erbbaurecht
- G Geschäftsgrundstück
- GB Grundstück im Zustand der Bebauung
- G/W Gemischt genutztes Grundstück
- So Sonstiges
- W Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

- A Andere
- B Büro
- F Freizeit
- G/H Gastronomie, Handel
- Ho Hotel
- I Industrie (Lager/Hallen)
- K Kfz-Stellplätze
- W Wohnen

Ausstattungsmerkmale

- A Außenstellplätze
- E Einzel-/Etagenheizung
- F Fernwärme, -kälte
- G Garage
- K Klimaanlage
- LA Lastenaufzug
- PA Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2013	65	2013	2.338	-	3.852	A, F, PA
12/2013	46	1930/2000/2009/ 2012	3.860	-	4.553	A
12/2013	46	1900/2000/2008	380	139	652	-
01/2014	46	1994	4.601	258	221	A, G, PA
11/2014	51/52	1962/2012/2013	2.934	-	3.936	A, G, PA
01/2015	56	2014	3.770	250	4.893	F, G, PA
03/2015	42	1964/1965/2011/ 2012	34.618	372	18.806	A, F, G, PA

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

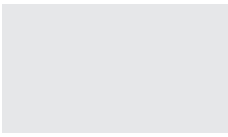
⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
31		-	BERF Verwaltungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 64 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-	-	-
32		Til Brugmanplantsoen NL – 2525 Den Haag Til Brugmanplantsoen 2-32 und 37-64	BERF I GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.001 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.900 TEUR	W, E	W K	95,7 4,3
33		Erasmusweg NL – 2542 Den Haag Erasmusweg 1163-1185	BERF I GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.001 TEUR Gesellschafterdarlehen: 10.905 TEUR	W, E	W K	97,0 3,0
34		Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand 1 Rue Léon Bourgeois, Rue des Voirons, Allée des Colibris 8	BERF France I SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 11.291 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.650 TEUR	W	W	100,0
35		„Campus des Sciences“ Labège FR – 31670 Labège 228 Avenue de la Tolosane	BERF France 2 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 7.075 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.635 TEUR	W	W	100,0
36		Helsinkistraße DE – 81829 München Helsinkistr. 21-25	BERF II GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 1.366 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W K	93,2 6,8
37		Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München Willy-Brandt-Allee 16-22	BERF III GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: - Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	B W K	0,6 92,8 6,6

Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

A	Andere
B	Büro
F	Freizeit
G/H	Gastronomie, Handel
Ho	Hotel
I	Industrie (Lager/Hallen)
K	Kfz-Stellplätze
W	Wohnen

Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2010	-	-	-	-	-	-
06/2010 ⁷	58	1996	2.980	-	5.008	A, E, PA
06/2010 ⁷	59	1997	5.687	-	16.352/16.350	A, PA
07/2010	71	2010	2.428	-	2.751/2.754	A, G, PA
10/2010	32	1990 2001 2003 2013	18.363	-	9.716/9.764	A
03/2011	68	2007	11.088	-	11.638/11.684	F, PA
03/2011	69	2008	12.239	-	14.595/14.595	F, G, PA

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Die Gesellschaft BERF I GmbH & Co. KG hält zwei Immobilien: „The Hague“ und Erasmusweg. Die Gesellschaft wurde bereits im Juni 2010, das Objekt „The Hague“ im November 2011 und das Objekt Erasmusweg im Januar 2012 erworben.

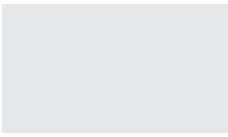
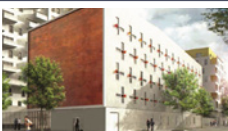
⁸ Der Fonds ist zu 100 % über die BERF LUX I S.à.r.l und die BERF Verwaltungs GmbH an den Gesellschaften BERF France I SCI, BERF France 2 SCI, BERF France III SCI, BERF France 4 SNC, BERF 05 France SNC und BERF France 06 SNC beteiligt.

Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
38		-	BERF Lux I S.à.r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 88.803 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-	-
39		Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone 128/144 Place du Quebec	BERF France III SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 3.282 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.793 TEUR	W	B W	12,7 87,3
40		Burgemeester van Walsumweg NL – 3011 Rotterdam Nieuwe Haven 1-201, Valkenstraat 10 und Burgemeester van Walsumweg 2	BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 11.572 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.000 TEUR	W, E	B W K	10,9 83,0 6,1
41		Leiden NL – 2331 Leiden Zuster Meijboomstraat 1-83, 101-183 und 201-283	BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 11.572 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.585 TEUR	W, E	W A	98,9 1,1
42		„Campus des Sciences“ Evry FR – 91000 Evry Cours Monseigneur Romero	BERF France 4 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 3.579 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W	100,0
43		Residence Bellevue FR – 31400 Toulouse 1, 3, 5 Impasse Andre Marfaing/ Route de Narbonne	BERF 05 France SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 11.661 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.956 TEUR	W	W G/H K A	98,1 0,5 1,3 0,1
44		Gex FR – 01170 Gex Rue de Parozet/Rue de la Foret de Disse	BERF France I SCI ⁸ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 11.291 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.813 TEUR	W	W	100,0

Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

A	Andere
B	Büro
F	Freizeit
G/H	Gastronomie, Handel
Ho	Hotel
I	Industrie (Lager/Hallen)
K	Kfz-Stellplätze
W	Wohnen

Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
04/2011	-	-	-	-	-	-
04/2011	53	1992	1.121	312	2.717	F, G, PA
03/2012	50/51	1989 2008	6.110	1.716	21.928	A, F, G, PA
03/2012	43/46	1989-1991 2005	1.303	-	8.071	F, PA
07/2012	56	2014	2.183	-	2.183/2.125	F, PA
08/2012	35	1992/1993	8.749	113/94	9.90/9.885	A, G, K, PA
12/2012	77	2013-2015	3.842	-	4.560	A, G, PA

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Die Gesellschaft BERF 4 GmbH & Co. KG hält zwei Immobilien: Rotterdam und Leiden.

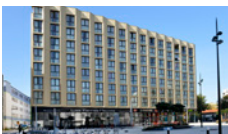
⁸ Der Fonds ist zu 100 % über die BERF LUX I S.à.r.l und die BERF Verwaltungs GmbH an den Gesellschaften BERF France I SCI, BERF France 2 SCI, BERF France III SCI, BERF France 4 SNC, BERF 05 France SNC und BERF France 06 SNC beteiligt.

Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
45		Romeostraat NL – 3816 Amersfoort Romeostraat 25	BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.695 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.948 TEUR	W	W	100,0
46		Weena NL – 3013 Rotterdam Weena 381-443	BERF 06 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.242 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.660 TEUR	W	W	100,0
47		Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam Lodewijk Pincoffsweg 151-327	BERF 07 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 1.459 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.116 TEUR	W, E	W K A	94,3 3,0 2,7
48		„Campus des Sciences“ Bordeaux FR – 33130 Bordeaux Belges Boulevard Jean Jacques Bosc	BERF France 06 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % ⁸ Gesellschaftskapital: 5.280 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.033 TEUR	W	W	100,0
49		Groningen NL – 9723 Groningen Griffeweg 21-87	BERF 08 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.103 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.889 TEUR	W	G/H W K	16,8 75,1 8,1
50		Tilburg NL – 176 Tilburg Henriette Ronnerstraat 94-176	BERF 09 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 599 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.062 TEUR	W	W	100,0
51		Woerden NL – 3446 Woerden Nova Zemba kade 1-33	BERF 10 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.416 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.918 TEUR	W	W A	96,8 3,2

Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

A	Andere
B	Büro
F	Freizeit
G/H	Gastronomie, Handel
Ho	Hotel
I	Industrie (Lager/Hallen)
K	Kfz-Stellplätze
W	Wohnen

Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2013	56	1994	3.028	-	4.587	A, E, PA
06/2013	51	1989/2002/2003	689	-	11.787	F, PA
06/2013	57	1995	1.876	300	7.546	F, PA
01/2014	57	2014-2015	3.830/3.833	-	3.830	G, PA
10/2013	62	2001	1.152	580	2.618/2.617	A, E, PA
10/2013	55	1994	1.020	-	3.655/3.655	E, PA
10/2013	57	1996	1.487	-	3.199/3.198	PA

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

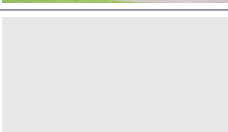
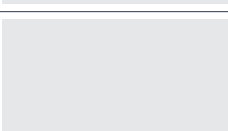
⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
52		Papendrecht NL – 3353 Papendrecht Zonnedaauw 2-124	BERF 11 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 1.026 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.297 TEUR	W	W	100,0
53		Mallemolen NL – 2585 Den Haag Mallemolen 11-19, Javastraat 85-95	BERF 12 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 682 TEUR Gesellschafterdarlehen: 1.360 TEUR	W	W K	96,5 3,5
54		The Y NL – 2515RN Den Haag Hofwijkstraat 53, Stationsplein	BERF 14 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 28.660 TEUR Gesellschafterdarlehen: 24.908 TEUR	E	B W K	5,7 91,4 2,9
55		Admiraliteitskade Tower B NL – 3063 ED Rotterdam Admiraliteitskade 50	BERF 13 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.546 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.000 TEUR	W	W	100,0
56		Mathildelaan Emma NL – 5611 Eindhoven Mathildelaan 1, Emma	BERF 15 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.837 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.392 TEUR	G/W	B W K	11,9 87,6 0,5
57		Huizen NL – 1273 Huizen Huizermaatweg 39-49a Huizermaatweg 1-9	BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.695 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	G/W	W	100,0
58		-	Catella ERF Spain 02 SL Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 7.903 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-	-
59		-	BERF Spain Madrid Villa Verde S.L.U. Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 3 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-	-

Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

A	Andere
B	Büro
F	Freizeit
G/H	Gastronomie, Handel
Ho	Hotel
I	Industrie (Lager/Hallen)
K	Kfz-Stellplätze
W	Wohnen

Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2013	59	1998	3.120	-	6.069	E, PA
10/2013	44	1983/2010/2012	874	-	2.244	A, PA
06/2014	69	2016	3.303	1.432	17.759	A, G, PA
11/2014	57	1985-1989	1.394/1.396	-	6.828	F, PA
10/2015	68	1973/2016	2.411	1.555	10.907	A, F, G, PA
09/2017	59/69	2007 2008	859	-	1.605	A, E, PA
07/2018	-	-	-	-	-	-
10/2018	-	-	-	-	-	-

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

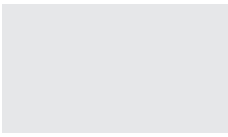
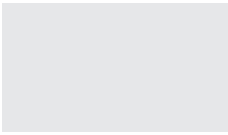
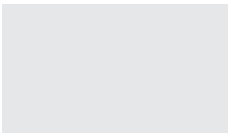
⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
60		-	BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 51 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
61		Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen Vejlegade 6-10	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁸ Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 60.783 TDKK Gesellschafterdarlehen: 26.900 TDKK	W	W	100,0
62		Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg, Howitzvej 49-51	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁸ Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 60.783 TDKK Gesellschafterdarlehen: 43.800 TDKK	W	W K	99,5 0,5
63		Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen Rantzausgade 60, 60A, 60CG	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁸ Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 60.783 TDKK Gesellschafterdarlehen: 22.486 TDKK	W	B W	8,8 91,2
64		-	BF BER Denmark 04 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 59 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
65		Valby DK – 2500 Valby Bodil Ipsens Vej 2-6, Clara Pontoppidans Vej 77-89, Lily Brobergs Vej 52-54	BF BER Denmark 03 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 56.206 TDKK Gesellschafterdarlehen: 66.635 TDKK	W	W	100,0
66		-	Denmark 06 ApS, Kopenhagen BF BER Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 58 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-

Art des Grundstücks

- E Erbbaurecht
- G Geschäftsgrundstück
- GB Grundstück im Zustand der Bebauung
- G/W Gemischt genutztes Grundstück
- So Sonstiges
- W Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

- A Andere
- B Büro
- F Freizeit
- G/H Gastronomie, Handel
- Ho Hotel
- I Industrie (Lager/Hallen)
- K Kfz-Stellplätze
- W Wohnen

Ausstattungsmerkmale

- A Außenstellplätze
- E Einzel-/Etagenheizung
- F Fernwärme, -kälte
- G Garage
- K Klimaanlage
- LA Lastenaufzug
- PA Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2011	-	-	-	-	-	-
12/2011	49	1918 ca. 1950 2006-2009	1.013	-	2.418	F, PA
12/2011	61	2007-2009	2.339	-	3.021	F, G, PA
06/2012	44	1904 2007-2009	1.420	262	2.633	F
08/2012	-	-	-	-	-	-
03/2013	65	2013	6.293	-	9.281	F, PA
04/2013	-	-	-	-	-	-

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Die Gesellschaften BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS, BF BER Denmark 07 K/S, BF BER Denmark 08 ApS, BF BER Denmark 09 K/S, BF BER Denmark 10 ApS, BF BER Denmark 11 K/S, BF BER Denmark 12 ApS, BF BER Denmark 13 K/S, BF BER Denmark 14 ApS befinden sich jeweils zu 100% im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

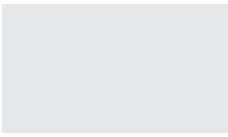
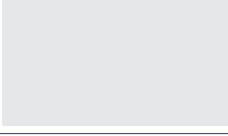
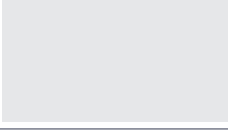
⁸ Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzaugade.

Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
67		-	BFBER Sweden 02 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: - TSEK Gesellschafterdarlehen: - TSEK	-	-	-
68		Soborg DK – 2860 Soborg Gyngemose Parkvej 4A-4D	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 105.311 TDKK Gesellschafterdarlehen: 48.000 TDKK	W	W	100,0
69		Roskilde DK – 4000 Roskilde Dr. Margrethes Vej 1-7	BF BER Denmark 07 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 29.688 TDKK Gesellschafterdarlehen: 27.381 TDKK	W	W	100,0
70		-	BF BER Denmark 08 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 66 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
71		Glostrup DK – 2600 Glostrup Omebjergvej 3 A-N	BF BER Denmark 09 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 45.136 TDKK Gesellschafterdarlehen: 41.023 TDKK	W	W	100,0
72		-	BF BER Denmark 10 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 66 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
73		Hellerup DK – 2900 Hellerup Sankt Peders Vej 3-5	BF BER Denmark 11 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 29.736 TDKK Gesellschafterdarlehen: 28.271 TDKK	W	W	100,0

Art des Grundstücks

- E Erbbaurecht
- G Geschäftsgrundstück
- GB Grundstück im Zustand der Bebauung
- G/W Gemischt genutztes Grundstück
- So Sonstiges
- W Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

- A Andere
- B Büro
- F Freizeit
- G/H Gastronomie, Handel
- Ho Hotel
- I Industrie (Lager/Hallen)
- K Kfz-Stellplätze
- W Wohnen

Ausstattungsmerkmale

- A Außenstellplätze
- E Einzel-/Etagenheizung
- F Fernwärme, -kälte
- G Garage
- K Klimaanlage
- LA Lastenaufzug
- PA Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
08/2010	-	-	-	-	-	-
05/2013	64	2012	1.088	-	5.446	F, PA
02/2014	47	1995	9.871	-	3.303	F, PA
10 /2013	-	-	-	-	-	-
10/2013	44	1991	10.662	-	5.420	-
10/2013	-	-	-	-	-	-
10/2013	44	1992	2.571	-	2.414	F, PA

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

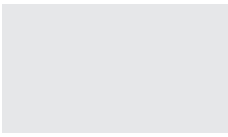
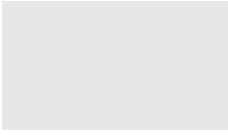
⁷ Die Gesellschaften BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS, BF BER Denmark 07 K/S, BF BER Denmark 08 ApS, BF BER Denmark 09 K/S, BF BER Denmark 10 ApS, BF BER Denmark 11 K/S, BF BER Denmark 12 ApS, BF BER Denmark 13 K/S, BF BE Denmark 14 ApS befinden sich jeweils zu 100% im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung ^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
74		-	BF BER Denmark 12 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 66 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-	-	-
75		-	BF BER Denmark 14 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 64 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
76		Orestad DK – 2300 Kopenhagen Edvard Thomsens Vej 7 a-c Norregade 34	BF BER Denmark 13 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 87.031 TDKK	W	W	100,0
77		Pereca PL – 00-849 Warschau Ul. Icchaka Lejba Pereca 11	Merlot Investment sp. Z o.o. Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 33.960 TPLN Gesellschafterdarlehen: 46.340 TPLN	GB	G/H W K	9,3 87,3 3,4
78		Rakowicka ⁸ PL – 31-510 Krakau Rakowicka Street 20	BERF Poland 2 sp. Z o.o. Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.490 TPLN Gesellschafterdarlehen: 22.080 TPLN	GB	-	-
79		Irma Byen DK – 2610 Rodrove Korsdalsvej 101	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % ⁷ Gesellschaftskapital: 105.311 TDKK Gesellschafterdarlehen: 124.000 TDKK	W	W K	98,4 1,6

Art des Grundstücks

- E Erbbaurecht
- G Geschäftsgrundstück
- GB Grundstück im Zustand der Bebauung
- G/W Gemischt genutztes Grundstück
- So Sonstiges
- W Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

- A Andere
- B Büro
- F Freizeit
- G/H Gastronomie, Handel
- Ho Hotel
- I Industrie (Lager/Hallen)
- K Kfz-Stellplätze
- W Wohnen

Ausstattungsmerkmale

- A Außenstellplätze
- E Einzel-/Etagenheizung
- F Fernwärme, -kälte
- G Garage
- K Klimaanlage
- LA Lastenaufzug
- PA Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2013	-	-	-	-	-	-
05/2014	-	-	-	-	-	-
03/2015	61	2009	1.825	-	5.623	F, PA
07/2016	69	2018	1.960	682	8.812	A
03/2017	70	2019	8.567	-	9.233	G
03/2017	80	2018	4.137	-	9.233	G

¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Die Gesellschaften BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS, BF BER Denmark 07 K/S, BF BER Denmark 08 ApS, BF BER Denmark 09 K/S, BF BER Denmark 10 ApS, BF BER Denmark 11 K/S, BF BER Denmark 12 ApS, BF BER Denmark 13 K/S, BF BE Denmark 14 ApS befinden sich jeweils zu 100% im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

⁸ Beim Investment handelt es sich um ein Bauvorhaben.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main	1,0	-	-
2	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	1,2	-	-
3	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	1,2	-	-
4	Karben DE – 61184 Karben	1,9	-	-
5	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover	1,3	-	-
6	Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte	1,0	-	-
7	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover	0,0	-	-
8	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover	0,6	-	-
9	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	0,5	-	-
10	Frankfurter Straße DE – 35037 Marburg	1,2	-	-
11	Rudolf-Breitscheid-Straße DE – 35037 Marburg	11,7	-	-
12	John-Schehr-Straße DE – 10407 Berlin	0,4	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.634,7	4,2	1.592,1/1.594,0	39.200,0/37.880,0	34,5
1.586,4	4,9	1.542,5/1.523,3	32.780,0/32.280,0	39,1
633,4	4,0	97,5 167,5 359,1	2.380,0/2.490,0 4.080,0/4.360,0 9.350,0/8.740,0	34,5
883,7	5,4	866,7/862,0	15.910,0/16.660,0	36,4
315,5	5,8	301,0/305,7	5.310,0/5.650,0	37,5
488,1	5,8	483,0/479,0	8.670,0/8.110,0	37,0
113,0	5,7	107,6	2.040,0/1.930,0	35,5
180,9	5,7	176,4/176,5	3.320,0/3.060,0	36,6
319,1	6,1	314,1/315,6	5.300,0/5.080,0	37,2
322,0	5,7	321,3	5.320,0/5.900,0	36,8
561,6	6,6	569,6/562,9	8.190,0/8.860,0	37,7
709,3	4,0	694,9	17.850,0/17.610,0	35,4

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

² Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

³ Werte per 31.10.2018, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag lt. Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
13	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	2,0	-	-
14	Josephsburgstraße DE – 81673 München	1,0	-	-
15	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt	0,4	-	-
16	Erik-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf	1,2	-	-
17	Erlangen DE – 91052/91056/91058 Erlangen	0,8	-	-
18	Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel	0,8	-	-
19	Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg	1,3	-	-
20	Meerbuscher Straße DE – 40670 Meerbusch	0,6	-	-
21	Ernstthalenstraße DE – 70565 Stuttgart	0,0	-	-
22	Tempelhofer Straße DE – 30853 Langenhagen	0,5	-	-
23	Hochstadenring DE – 53119 Bonn	0,9	-	-
24	Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe	0,9	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.090,5	6,9	162,4/162,3 369,5 489,4/472,3	2.580,0/2.600,0 6.150,0/5.990,0 7.150,0/6.960,0	36,7
736,0	3,9	726,9/728,3	18.700,0/18.620,0	39,5
620,7	5,8	613,0/611,8	10.430,0/10.800,0	40,5
292,3	4,9	282,0/282,2	5.800,0/6.070,0	38,0
2.086,0	5,6	59,9 68,3 163,4 247,1 493,3/490,9 1.016,9/1.015,9	400,0 1.140,0/1.130,0 2.810,0/2.710,0 5.040,0/5.030,0 10.300,0/10.000,0 18.100,0/18.000,0	38,1
332,2	3,9	325,3/324,8	8.500,0/8.410,0	34,7
852,5	5,1	848,1/847,3	16.600,0/17.050,0	41,2
357,9	5,7	350,5/351,0	6.600,0/6.040,0	40,6
1.734,2	5,4	1.705,6/1.714,4	32.700,0/31.950,0	37,1
714,3	5,5	708,1/708,3	13.040,0/12.740,0	0,0
458,6	5,1	444,1/443,8	8.950,0/8.870,0	36,8
701,1	5,4	706,0	12.700,0/13.040,0	35,2

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

² Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

³ Werte per 31.10.2018, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag lt. Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
25	Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig	1,5	-	-
26	Coppistraße DE – 042157 Leipzig	2,0	-	-
27	Haarener Gracht DE – 52080 Aachen	5,8	-	-
28	Göttingen DE – 37075 Göttingen	0,0	-	-
29	Dresden DE – 01187 Dresden	6,8	-	-
30	Münster DE – 48157 Münster	1,8	-	-

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
385,0	5,2	378,9/374,2	7.270,0/7.540,0	0,0
67,2	5,2	65,6	1.260,0/1.310,0	0,0
651,1	6,7	651,8/661,3	9.720,0/9.700,0	0,0
709,9	5,2	715,4/701,2	13.840,0/13.710,0	0,0
731,3	5,9	726,8/725,2	12.530,0/12.120,0	0,0
1.446,2	5,7	1.432,2/1.406,0	25.470,0/25.350,0	35,4

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
31	„The Hague“ NL – 2525 Den Haag	1,2	-	-
32	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	2,8	-	-
33	Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand	6,2	-	-
34	Toulouse FR – 31670 Labège	18,7	-	-
35	Helsinkistraße DE – 81829 München	1,5	-	-
36	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	1,4	-	-
37	Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone	9,2	-	-
38	Rotterdam NL – 3011 Rotterdam	2,7	-	-
39	Leiden NL – 2331 Leiden	2,0	-	-
40	Studentenwohnhaus Evry FR – 91000 Evry	8,8	-	-
41	Residence Bellevue FR – 31400 Toulouse	18,7	-	-
42	„Les Jardins de Parozet“ FR – 01170 Gex	10,8	-	-
43	Romeostraat NL – 3816 Amersfort	1,2	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
546,1	6,5	524,9	8.520,0/8.250,0	29,3
1.760,1	6,6	1.662,4/1.668,8	27.150,0/26.590,0	0,0
480,3	4,6	472,7/479,8	10.750,0/10.200,0	0,0
2.858,1	9,4	2.363,3/2.360,7	21.010,0/21.630,0	0,0
1.394,3	3,5	1.298,5	39.420,0/39.800,0	36,7
1.747,6	3,3	1.746,4/1.733,9	52.680,0/52.600,0	45,9
376,0	5,6	373,8	6.700,0/6.750,0	0,0
2.902,6	6,7	2.676,3/2.672,2	44.400,0/42.160,0	36,3
998,1	5,7	951,5	17.500,0/17.580,0	0,0
608,3	6,0	602,1/599,2	10.240,0/10.160,0	0,0
2.858,1	9,4	2.402,6	30.880,0/30.010,0	0,0
888,3	5,2	874,6/887,7	17.200,0	0,0
606,9	6,1	595,5	9.700,0/10.150,0	0,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

² Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

³ Werte per 31.10.2018, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag lt. Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
44	Weena NL – 3013 Rotterdam	1,2	-	-
45	Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam	1,6	-	-
46	Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux Belges	11,7	-	-
47	Griffeweg NL – 9723 Groningen	0,1	-	-
48	Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg	5,5	-	-
49	Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden	2,0	-	-
50	Zonnedaauw NL – 3353 Papendrecht	3,3	-	-
51	Mallemolen NL – 2585 Den Haag	1,9	-	-
52	Hofwijckstraat NL – 2515RN Den Haag	15,1	-	-
53	Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam	1,2	-	-
54	Mathildelaan building Emma NL – 5611 Eindhoven	0,4	-	-
55	Huizermaatweg 39-49a Huizermaatweg 1-9 NL – 1273 Huizen	6,0	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.485,3	5,7	1.394,0/1.384,0	26.500,0/25.410,0	33,5
930,9	5,8	887,4/890,3	16.690,0/15.450,0	32,5
835,9	7,2	994,2/993,9	11.220,0/12.140,0	0,0
418,8	6,0	411,5/411,6	7.190,0/6.800,0	0,0
446,7	5,9	435,7/435,0	7.570,0/7.600,0	38,1
409,0	5,8	392,7/393,7	7.200,0/6.870,0	0,0
613,4	6,2	598,4/599,1	10.000,0/9.790,0	38,2
284,1	5,4	266,3/266,0	5.360,0/5.200,0	33,3
3.525,4	6,5	3.494,2/3.472,7	53.950,0/53.810,0	0,0
1.486,5	6,1	1.313,2/1.355,9	25.100,0/23.910,0	30,2
2.338,8	6,2	2.111,4/2.109,7	38.400,0/37.240,0	34,9
506,0	5,4	235,4	9.580,0/9.320,0	0,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

² Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

³ Werte per 31.10.2018, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag lt. Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

IV. Über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
56	Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen	1,5	-	-
57	Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg	15,9	-	-
58	Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen	0,0	-	-
59	Valby DK – 2500 Valby	0,0	-	-
60	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	0,0	-	-
61	Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde	0,0	-	-
62	Omebjergvej DK – 2600 Glostrup	0,0	-	-
63	Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup	0,0	-	-
64	Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen	0,8	-	-
65	Ul. Icchaka Lejba Pereca PL – 00-849 Warschau	83,2	-	-
66	Rakowicka PL – 31-350 Krakau	-	-	-
67	Irma Byen DK – 31-510 Irma Byen	48,1	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
573,0	5,2	573,2	11.152,1/10.841,2	36,5
847,4	5,0	849,7/849,2	17.331,4/16.842,1	39,2
600,4	5,5	598,3	11.152,1/10.776,8	36,2
1.857,5	5,2	1.847,1	36.097,0/34.676,2	41,5
1.042,5	5,3	1.041,8	20.374,1/19.043,1	35,9
529,6	6,0	530,2	8.980,7/8.538,4	0,0
868,4	6,3	858,9	14.261,9/13.363,8	0,0
474,7	5,4	473,9	9.074,5/8.571,9	0,0
1.224,3	5,2	1.216,5	24.127,2/22.880,7	36,3
1.778,4	7,0	1.716,5/1.685,3	24.237,2/24.521,4	0,0
-	-	1.683,7	11.580,4	0,0
1.719,0	5,0	1.683,7	34.300,9/34.067,7	0,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

² Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

³ Werte per 31.10.2018, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag lt. Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
1	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt / Main	24.707,0	1.501,7	864,7	636,9	6,1	-	-	-
2	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	17.851,3	1.642,8	586,8	1.056,0	9,2	-	-	-
3	Charlottenburg DE – 10587 Berlin	6.535,0	728,8	294,1	434,7	11,2	-	-	-
4	Karben DE – 61184 Karben	10.366,0	862,2	362,8	499,4	8,3	-	-	-
5	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken	3.950,0	242,5	138,3	104,2	6,1	-	-	-
6	Laatzten-Mitte DE – 30880 Laatzten-Mitte	5.730,0	348,8	200,6	148,3	6,1	-	-	-
7	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode	1.250,0	132,3	43,8	88,6	10,6	-	-	-
8	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz	2.170,0	140,0	76,0	64,1	6,5	-	-	-
9	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	3.550,0	216,1	124,3	91,8	6,1	-	-	-
10	Frankfurter Straße DE – 35037 Marburg	2.950,0	258,1	105,0	153,1	8,7	12,9	45,1	21
11	Rudolf-Breitscheid-Straße DE – 35037 Marburg	5.450,0	470,7	192,5	278,2	8,6	23,5	82,3	21
12	John-Schehr-Straße DE – 10407 Berlin	8.500,0	1.082,9	382,5	700,4	12,7	53,9	197,7	22
13	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	11.060,3	1.012,5	630,7	381,8	9,2	14,6	53,7	22
14	Josephsburgstraße DE – 81673 München	11.434,0	795,9	402,5	393,4	7,0	39,8	145,9	22
15	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt	7.800,0	628,2	273,0	355,2	8,1	31,4	115,2	22

Lfd. Nr.	Immobilie	Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
16	Erick-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf	4.600,0	401,9	161,0	240,9	8,7	20,1	73,8	22
17	Erlangen DE – 91052/91056/91058 Erlangen	24.056,3	1.991,6	752,5	1.239,1	8,3	99,8	432,5	26
18	Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel	5.745,0	605,8	259,7	346,1	10,5	30,3	136,2	27
19	Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg	11.478,5	709,4	395,5	313,9	6,2	35,5	159,8	27
20	Meerbuscher Straße DE – 40670 Meerbusch	4.500,0	284,9	157,5	127,4	6,3	14,2	64,1	27
21	Stuttgart, Ernstthalenstraße DE – 70565 Stuttgart	22.197,3	1.273,0	776,9	496,1	5,7	63,7	371,8	35
22	Tempelhofer Straße DE – 30853 Langenhagen	9.098,7	722,1	396,0	326,1	7,9	36,1	246,7	41
23	Hochstadenring DE – 53119 Bonn	7.635,0	777,7	381,8	396,0	10,2	38,5	307,6	48
24	Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe	10.324,1	1.023,1	516,2	506,9	9,9	50,7	465,1	55
25	Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig	5.291,7	524,5	185,2	339,3	9,9	26,4	268,5	61
26	Coppistraße DE – 042157 Leipzig	918,8	98,3	32,2	66,1	10,7	4,9	50,0	61
27	Haarener Gracht DE – 52080 Aachen	9.500,0	831,9	475,0	356,9	8,8	41,1	424,7	62
28	Göttingen DE – 37075 Göttingen	10.150,0	763,3	507,5	255,8	7,5	34,6	414,8	72
29	Dresden DE – 01187 Dresden	12.042,0	1.183,7	416,4	767,3	9,8	59,2	730,0	74
30	Münster DE – 48157 Münster	22.100,0	2.186,4	1.105,0	1.081,4	9,9	108,5	1.374,4	76

Übersicht Anschaffungskosten

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Angaben zur Immobilie									
Lfd. Nr.	Immobilie	Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	„The Hague“ NL – 2525 Den Haag	6.050,0	276,2	121,0	155,2	4,6	13,9	81,2	36
33	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	21.600,0	703,8	432,0	271,8	3,3	34,2	216,2	39
34	Ville-la-Grand ¹ FR – 74100 Ville-la-Grand	9.098,0	-	-	-	-	-	-	-
35	Toulouse ¹ FR – 31670 Labège	15.000,0	982,7	763,5	219,2	6,6	49,1	188,5	23
36	Helsinkistraße DE – 81829 München	25.011,9	-	-	-	-	-	-	-
37	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	33.085,8	-	-	-	-	-	-	-
38	-	-	-	-	-	-	606,4	3.031,8	29
39	Place du Quebec ¹ FR – 34000 Montpellier-Antigone	6.200,0	409,8	372,0	37,8	6,6	20,4	139,6	29
40	Rotterdam NL – 3011 Rotterdam	37.408,8	1.066,9	748,2	318,7	2,9	53,4	360,9	41
41	Leiden NL – 2331 Leiden	13.841,2	391,8	276,8	115,0	2,8	10,1	135,2	41
42	Studentenwohnhaus Evry ¹ FR – 91000 Evry	7.710,0	-	-	-	-	-	-	-
43	Residence Bellevue ¹ FR – 31400 Toulouse	22.000,0	1.472,7	1.260,0	212,7	6,7	73,5	551,4	45

Angaben zur Beteiligung									
Beteiligung	Kaufpreis	Anschaf- fungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit- raum	
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten	
BERF Verwaltungs GmbH	28,0	3,2	-	3,1	11,3	0,3	0,5	20	
BERFI GmbH & Co. KG	3.241,5	99,6	-	99,6	3,1	21,7	134,7	36	
BERFI GmbH & Co. KG	9.460,0	332,1	-	332,1	3,5	-	-	-	
BERF France I SCI	5.484,9	-	-	-	-	-	-	-	
BERF France 2 SCI	9.145,0	278,6	-	278,6	3,0	-	-	-	
BERF II GmbH & Co KG	6.963,3	935,4	-	935,4	13,4	57,6	268,6	28	
BERF III GmbH & Co KG	12.195,3	1.257,3	-	1.257,3	10,3	76,9	359,0	28	
BERF Lux I S.à.r.l.	700,0	-	-	-	-	25,7	129,8	29	
BERF France III SCI	6.682,0	95,7	-	95,7	1,4	-	-	-	
BERF 4 GmbH & Co. KG ²	13.035,0	821,0	-	821,0	6,3	44,5	237,2	41	
BERF 4 GmbH & Co. KG ²	3.140,0	-	-	-	-	-	-	-	
BERF France 4 SNC	2.431,5	128,3	-	128,3	5,3	-	-	-	
BERF 05 France SNC	10.914,0	366,1	-	366,1	3,4	18,3	137,3	45	

¹ Die Immobilien Villa-la-Grand, Toulouse, Place du Quebec, Studentenwohnhaus Evry, Residence Bellevue und Les Jardins de Parozet werden von den Gesellschaften BERF France I, 2, III, 4 und 5 gehalten, die über die BERF LUX I S.à.r.l und die BERF Verwaltungs GmbH vom Fonds gehalten werden.

² Die Gesellschaft BERF 4 GmbH & Co KG hält zwei Immobilien: Nieuwe Haven 1-201, Valkenstraat 10, und Burgemeester van Walsumweg 2, Rotterdam und Zuster Meijboomstraat 1-83,101-183, und 201-283, 2331 Leiden.

Übersicht Anschaffungskosten

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Angaben zur Immobilie									
Lfd. Nr.	Immobilie	Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
44	„Les Jardins de Parozet“ FR – 01770 Gex	15.330,0	-	-	-	-	-	-	-
45	Romeostraat NL – 3816 Amersfoort	8.100,0	318,9	130,9	188,0	3,9	15,7	144,4	55
46	Weena NL – 3013 Rotterdam	17.414,0	634,2	322,5	311,7	3,6	31,8	291,8	56
47	Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam	11.287,5	437,8	203,6	234,3	3,9	21,9	201,1	56
48	Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux - Belges	7.802,5	-	-	-	-	-	-	-
49	Griffeweg NL – 9723 Groningen	5.165,0	206,2	132,8	73,4	4,0	10,0	100,3	60
50	Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg	5.950,0	197,3	119,0	78,3	3,3	9,4	94,0	60
51	Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden	5.525,0	187,2	110,5	76,7	3,4	8,9	89,1	60
52	Zonnedaauw NL – 3353 Papendrecht	8.435,0	271,6	168,7	102,9	3,2	13,1	131,5	60
53	Mallemlen NL – 2585 Den Haag	3.875,0	140,2	77,5	66,7	3,6	6,6	65,6	60
54	Hofwijckstraat ¹ NL – 2515RN Den Haag	53.880,0	-	-	-	-	-	-	-
55	Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam	16.685,0	122,9	-	122,9	0,7	-	-	-
56	Mathildelaan building Emma NL – 5611 Eindhoven	31.379,3	-	-	-	-	-	-	-
57	Huizermaatweg NL – 1273 Huizen	9.100,0	293,0	-	293,0	3,2	14,9	262,3	106
58	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Angaben zur Beteiligung									
	Beteiligung	Kaufpreis	Anschafungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit- raum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
	BERF France I SCI	8.353,2	242,0	-	242,0	2,9	13,8	112,5	49
	BERF 05 GmbH & Co. KG	4.592,3	128,3	-	128,3	2,8	19,2	176,1	55
	BERF 06 GmbH & Co. KG	3.885,6	270,1	-	270,1	7,0	13,3	124,4	56
	BERF 07 GmbH & Co. KG	2.522,7	172,7	-	172,7	6,8	8,4	78,8	56
	BERF France 06 SNC	4.092,2	168,6	-	168,6	4,1	9,7	90,1	59
	BERF 08 GmbH & Co. KG	2.757,9	93,4	-	93,4	3,4	4,6	46,3	60
	BERF 09 GmbH & Co. KG	1.544,6	99,1	-	99,1	6,4	4,9	49,1	60
	BERF 10 GmbH & Co. KG	2.962,9	93,4	-	93,4	3,1	4,6	46,3	60
	BERF 11 GmbH & Co. KG	1.911,5	132,0	-	132,0	6,9	6,6	65,6	60
	BERF 12 GmbH & Co. KG	1.389,8	63,3	-	63,3	4,6	3,1	31,2	60
	BERF 14 GmbH & Co. KG	28.289,8	819,4	-	819,4	2,9	49,3	550,4	67
	BERF 13 GmbH & Co. KG	3.042,8	262,8	-	262,8	8,6	14,0	164,4	70
	BERF 15 GmbH & Co. KG	6.286,7	490,1	-	490,1	7,8	25,0	346,2	83
	BERF 05 GmbH & Co. KG	4.787,0	141,1	-	141,1	2,9	-	-	106
	BERF Spain Madrid Villa Verde S.L.U.	3.403,0	6,6	-	6,6	0,2	0,3	6,1	120

¹ Beim Investment handelt es sich um ein Bauvorhaben.

Übersicht Anschaffungskosten

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Angaben zur Immobilie									
Lfd. Nr.	Immobilie	Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
59	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61	Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen	8.381,0	325,8	50,3	275,5	3,9	16,1	159,9	37
62	Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg	13.308,5	348,8	79,9	268,9	2,6	16,0	94,2	37
63	Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen	7.772,9	237,9	122,6	115,3	3,1	13,5	71,4	43
64	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	Valby DK – 2500 Valby	28.243,7	709,6	137,4	572,2	2,5	35,6	303,0	52
66	-	-	-	-	-	-	-	-	-
67	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	15.056,0	153,5	90,0	63,5	1,0	8,1	73,0	54
69	Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde	7.904,4	248,2	117,3	130,9	3,1	12,4	130,1	59
70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71	Omebjergvej DK – 2600 Glostrup	10.216,6	327,3	63,1	264,3	3,2	16,5	161,3	59
72	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Angaben zur Beteiligung									
Beteiligung	Kaufpreis	Anschaf- fungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit- raum	
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %		in TEUR	in Monaten	
BFBER Sweden 02 AB	16	-	-	-	-	-	-	-	
BF BER Denmark 02 ApS ¹	10,8	-	-	-	-	-	-	-	
BF BER Denmark 01 K/S ^{1,2}	12.947,0	343,1	-	343,1	2,6	24,09	155,4	37	
BF BER Denmark 01 K/S ^{1,2}	-	-	-	-	-	-	-	37	
BF BER Denmark 01 K/S ^{1,2}	-	131,8	-	131,8	-	-	-	43	
BF BER Denmark 04 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	
BF BER Denmark 03 K/S ¹	-	439,5	-	439,5	-	22,0	190,5	52	
BF BER Denmark 06 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	
BFBER Sweden 02 AB	-	-	-	-	-	-	-	-	
BF BER Denmark 05 K/S ¹	10.904,6	244,8	-	244,8	2,2	47,5	585,7	54	
BF BER Denmark 07 K/S ¹	4.585,8	125,3	-	125,3	2,7	6,2	65,8	59	
BF BER Denmark 08 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	
BF BER Denmark 09 K/S ¹	5.122,2	165,0	-	165,0	3,2	8,2	81,0	59	
BF BER Denmark 10 ApS ¹	10,7	-	-	-	-	-	-	-	

¹ Die Gesellschaften BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS, BF BER Denmark 07 K/S, BF BER Denmark 08 ApS, BF BER Denmark 09 K/S, BF BER Denmark 10 ApS, BF BER Denmark 11 K/S, BF BER Denmark 12 ApS, BF BER Denmark 13 K/S, BF BE Denmark 14 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

² Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzausgade.

Übersicht Anschaffungskosten

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Angaben zur Immobilie									
Lfd. Nr.	Immobilie	Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab-geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
73	Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup	7.632,2	239,7	41,9	197,8	3,2	12,0	117,6	59
74	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76	Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen	19.828,3	492,9	118,6	374,3	2,5	24,6	311,7	76
77	Ul. Icchaka Lejba Pereca II PL – 00-849 Warschau	25.669,6	-	-	-	-	-	-	-
78	Rakowicka PL – 31-350 Krakau	11.580,4	-	-	-	-	-	-	-
79	Irma Byen DK – 31-510 Irma Byen	31.161,0	922,6	147,8	774,8	3,0	30,8	891,8	54

Angaben zur Beteiligung									
Beteiligung	Kaufpreis	Anschaffungsnebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kaufpreises	Im Berichtszeitraum ab-geschriebene ANK	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit-raum	
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten	
BF BER Denmark 11 K/S ¹	4.163,4	124,3	-	124,3	3,0	6,2	61,0	59	
BF BER Denmark 12 ApS ¹	10,7	-	-	-	-	-	-	-	
BF BER Denmark 14 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	
BF BER Denmark 13 K/S ¹	7.700,4	309,1	-	309,1	4,0	15,4	194,9	76	
Merlot Investment sp. Z o.o	16.398,1	410,4	-	410,4	2,5	22,3	342,6	92	
BERF Poland 2 sp. Z o.o	7.994,9	216,7	-	216,7	2,7	11,0	199,2	96	
BF BER Denmark 05 K/S	-	-	-	-	-	-	--	118	

¹ Die Gesellschaften BF BER Denmark 01 K/S, BF BER Denmark 02 ApS, BF BER Denmark 03 K/S, BF BER Denmark 04 ApS, BF BER Denmark 05 K/S und BF BER Denmark 06 ApS, BF BER Denmark 07 K/S, BF BER Denmark 08 ApS, BF BER Denmark 09 K/S, BF BER Denmark 10 ApS, BF BER Denmark 11 K/S, BF BER Denmark 12 ApS, BF BER Denmark 13 K/S, BF BE Denmark 14 ApS befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Ankäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Ankäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

III. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Ankäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

IV. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

Folgende Immobilien wurden für die bereits bestehende Immobilien-Gesellschaft BF BER Denmark 05 K/S KG in Dänemark fertiggestellt:

Land	Lage der Immobilie	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	Korsdalsvej 101, DK-2610 Rodovre, Irma Byen Plot 9	Kopenhagen	100,00 %	07/2018

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

III. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Verkäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

IV. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

Verkäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.



Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 122.785 TEUR (12,2 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Davon Betrag in Fremdwährung
Caceis Bank S.A., Germany Branch, München	27.879	76.743 TPLN 1.562 TSEK 2.538 TDKK
Berliner Sparkasse, Berlin	39.915	
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	49.992	
Oberbank, München	5.000	
Summe	122.786	

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Landesbank Berlin AG weisen einen Endbestand von insgesamt 6.059 TEUR ohne Guthabenverzinsung aus.

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 156.439 TEUR.

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter *V. Sicherungsgeschäfte*.

I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 31.10.2018

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Investmentanteile

Stichtag 31.10.2018

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Wertpapiere

Stichtag 31.10.2018

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stichtag 31.10.2018

Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 31.10.2018

I. Devisentermingeschäfte

a) Käufe und Verkäufe von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – DKK	90.000 TDKK	12.112	12.074	38
EUR – DKK	87.000 TDKK	11.709	11.665	45
EUR – DKK	78.000 TDKK	10.494	10.461	34
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.145	9.130	14
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.131	9.127	4
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.127	9.127	0
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.127	9.125	2
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.126	9.122	5
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.122	9.115	7
EUR – DKK	55.500 TDKK	7.469	7.446	23
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.982	6.987	-4
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.987	6.980	7
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.980	6.980	1
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.980	6.978	2
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.979	6.975	4
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.976	6.970	5
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.971	6.971	0
EUR – DKK	51.000 TDKK	6.861	6.840	22
EUR – DKK	39.000 TDKK	5.248	5.232	17
EUR – DKK	38.892 TDKK	5.214	5.214	0
EUR – DKK	35.500 TDKK	4.777	4.762	15
EUR – DKK	34.200 TDKK	4.592	4.595	-3
EUR – DKK	34.200 TDKK	4.595	4.591	5
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.574	4.560	15
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.574	4.560	15
EUR – DKK	32.000 TDKK	4.306	4.294	12
EUR – DKK	29.108 TDKK	3.902	3.902	0
EUR – DKK	26.000 TDKK	3.492	3.488	4
EUR – DKK	25.800 TDKK	3.465	3.460	4
EUR – DKK	1.496.200 TDKK	201.019	200.729	290

Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 31.10.2018

I. Devisentermingeschäfte

a) Käufe und Verkäufe von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – PLN	55.000 TPLN	12.935	12.801	134
EUR – PLN	45.000 TPLN	10.617	10.463	154
EUR – PLN	100.000 TPLN	23.552	23.264	288
EUR – SEK	57.000 TSEK	5.537	5.492	45
EUR – SEK	34.000 TSEK	3.303	3.276	27
EUR – SEK	9.000 TSEK	874	867	7
EUR – SEK	18.000 TSEK	1.748	1.734	14
EUR – SEK	24.000 TSEK	2.331	2.312	19
EUR – SEK	50.000 TSEK	4.857	4.817	40
EUR – SEK	192.000 TSEK	18.650	18.498	152

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – DKK	90.000 TDKK	12.089	12.080	9
EUR – DKK	55.500 TDKK	7.455	7.449	5
EUR – DKK	35.500 TDKK	4.768	4.765	4
EUR – DKK	39.000 TDKK	5.238	5.235	4
EUR – DKK	87.000 TDKK	11.679	11.680	-1
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.566	4.565	1
EUR – DKK	78.000 TDKK	10.476	10.473	3
EUR – DKK	51.000 TDKK	6.842	6.837	5
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.566	4.565	1
EUR – DKK	150.000 TDKK	20.155	20.131	25
EUR – DKK	26.000 TDKK	3.489	3.486	3
EUR – DKK	100.000 TDKK	13.433	13.414	18
EUR – DKK	34.200 TDKK	4.593	4.586	7
EUR – DKK	25.800 TDKK	3.462	3.459	3
EUR – DKK	840.000 TDKK	112.812	112.724	88
EUR – PLN	45.000 TPLN	10.540	10.326	214
EUR – PLN	45.000 TPLN	10.233	10.174	59
EUR – PLN	52.000 TPLN	11.835	11.771	64
EUR – PLN	50.000 TPLN	11.633	11.444	189
EUR – PLN	192.000 TPLN	44.241	43.715	526

2. Zinsswaps¹

a) Käufe und Verkäufe von Zinssicherungsgeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) Offene Positionen:

Liegen zum Stichtag nicht vor.

¹ Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen.

Vermögensaufstellung

zum 31. Oktober 2018

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen,
zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	17.883.325,03 769.530,86	18.680.252,87	1,85
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(81.152.552,59)		232.252.052,59	23,03
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(793.347,06)		2.608.132,91	0,26
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(503.751,09) (0,00) (503,751,09)	6.160.017,94 5.030.797,79	11.190.815,73	1,11
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	(91.304,98)	0,00 614.116,63	9.946.263,45	0,99
Kurswert Verkauf EUR 145.373.407,76	Kurswert Stichtag EUR 144.759.291,15	Vorl. Ergebnis EUR 614.116,63		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	133.099.999,96	13,20
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(12.994,18)		1.341.398,96	0,13
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		19.613.721,64	1,95
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(421.633,16)	0,00 846,65	1.118.205,93	0,11
Kurswert Verkauf EUR 11.678.792,92	Kurswert Stichtag EUR 11.679.639,57	Vorl. Ergebnis EUR 846,65		
III. Rückstellungen			7.966.506,67	0,79
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			1.008.397.413,98	100,0
Anteilwert (EUR)			13,51	
Umlaufende Anteile (Stück)			74.660.166	

Devisenkurse per 30.10.2018

Dänische Kronen 1 Euro = 7,46045 DKK

Polnische Zloty 1 Euro = 4,32805 PLN

Schwedische Kronen 1 Euro = 10,42175 SEK

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2018 bis zum 31. Oktober 2018

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(-15.586,89)		-156.663,38	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(152,94)		20.148,92	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		13.856.629,50	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(2.401.306,46)		7.666.585,50	
Summe der Erträge				21.386.700,54
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			5.337.803,33	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.397.173,85		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.206.842,18		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	674.381,72		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	59.405,58		
2. Erbbauzinsen, Leib- u. Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		109.118,76	
3. Inländische und ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		506.908,02	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.265.497,59	
5. Verwaltungsvergütung			8.077.679,50	
6. Verwahrstellenvergütung			140.691,51	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			230.178,92	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		365.335,12	448.778,66	
Summe der Aufwendungen				16.116.656,29
III. Ordentlicher Nettoertrag				5.270.044,25

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne			1.931.718,02	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		805.652,80		
(davon in Fremdwährung)	(317.274,86)			
d) Sonstiges		1.126.065,22		
(davon in Fremdwährung)	(1.106.991,19)			
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		0,00	935.731,53	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		75.093,77		
(davon in Fremdwährung)	(26.912,96)			
d) Sonstiges		860.637,76		
(davon in Fremdwährung)	(698.559,33)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				995.986,76
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				133.400,37
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				6.399.431,11
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			63.625.891,65	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursänderungen			-1.378.238,89	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				62.247.652,76
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				68.647.083,87

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge des Sondervermögens betragen im Berichtszeitraum insgesamt 21.387 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 13.857 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der direkt gehaltenen Immobilien.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden im Inland negative **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 157 TEUR erzielt. Diese resultieren aus negativen Zinsen für Tagesgelder und Bankguthaben.

Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 7.667 TEUR stellen die Zinserträge aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Frankreich, Schweden, Dänemark, Deutschland und Polen dar.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von 20 TEUR resultiert aus der Bewirtschaftung von Immobilien sowie der Auflösung von Rückstellungen.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 16.117 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe 5.338 TEUR setzen sich aus umlagefähigen Betriebskosten (3.397 TEUR), Instandhaltungskosten (1.207 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (674 TEUR), sowie übrigen Aufwendungen (60 TEUR) zusammen. Bei den übrigen Aufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um die Kosten aus Grundstücksbewirtschaftung.

Im Berichtszeitraum wurden Erbbauzinsen in Höhe von 109 TEUR für die Immobilien "Am Weinberg, Hamburg" erfasst.

Bei der Position **Steuer** in Höhe von 507 TEUR handelt es sich um Körperschaftssteuer auf inländische Einkünfte.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 1.265 TEUR sind Darlehenszinsen für die zur Finanzierung der Objekte aufgenommenen Kredite.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 8.078 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** in der abgelaufenen Periode betrug 141 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 230 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 449 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 365 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 79 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beträgt insgesamt 996 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Gewinnen aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften in Höhe von 806 TEUR und Verlusten aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften in Höhe von 75 TEUR sowie Gewinnen aus Währungskursveränderungen in Höhe von 1.126 TEUR und Verlusten aus Währungskursveränderungen in Höhe von 861 TEUR.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 133 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteiltrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 6.399 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von gesamt 62.248 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (63.626 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften, sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-1.378 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Halbjahr ein Ergebnis in Höhe von 68.647 TEUR.



Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wendet den einfachen Ansatz im Sinne der Derivateverordnung zur Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten beim Sondervermögen an.

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	156.438.930,72 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Deutsche Bank AG, München Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München Bayern LB, München Caceis Bank S.A., Germany Branch, München Oberbank AG, München

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	13,51 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	74.660.166

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

- I. Immobilien
 - 1. Grundlagen der Immobilienbewertung
 - 2. Ankaufs- und Regelbewertungen
 - 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen
 - 4. Organisation der Wertertätigkeit
 - 5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter
 - 5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter
 - 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter
 - 5.3 Versicherung
 - 5.4 Honorar
 - 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden
 - 7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz
 - 8. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung
 - 9. Verfahren für den Informationsaustausch
 - 10. Objektbesichtigungen
 - 11. Bewertungsgutachten
 - 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten
- II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
- III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
 - 1. Bankguthaben
 - 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere
 - 2.1 An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände
 - 2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs
 - 2.3 Investmentanteile
 - 2.4 Geldmarktinstrumente
 - 3. Derivate
 - 4. Wertpapier-Darlehen
 - 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte
 - 6. Forderungen
 - 7. Anschaffungsnebenkosten
 - 8. Verbindlichkeiten
 - 9. Rückstellungen
 - 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
 - 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
 - 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten
 - 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
 - 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil
- VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände
- VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren
- VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Anhang

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

I. 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 Gesellschaft externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl.

Die Bewerter haben die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das jeweilige Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

- die für Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;
- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden

Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;

- die zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien von Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, und für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist. Das Gutachten darf nicht länger vor Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden sein, als dieses nach dem in den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus zulässig ist; § 251 Abs. 1 Satz 3 KAGB ist zu beachten;
- die zu Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

Immobilien werden zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt.

Die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten ist in Abschnitt III. 7.) geregelt.

Weitere Einzelheiten zur Bewertung ergeben sich aus den Vorschriften des KAGB sowie der KARBV.

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 MEUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 MEUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbauzinses ist die Angemessenheit des Erbbauzinses entsprechend Satz 1 zu bestätigen.

Die Ankaufsbewertung darf zum Ankaufszeitpunkt (notarielle Beurkundung) nicht älter als drei Monate sein.

Bei Immobilien, die nicht in Euro-Ländern belegen sind, ist in Bezug auf die Einhaltung der 50 MEUR-Grenze der Umrechnungskurs zum Zeitpunkt der Beauftragung des Gutachtens maßgeblich.

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes pro Vermögensgegenstand wird aus den beiden unabhängig voneinander erstellten Gutachten der arithmetische Mittelwert berechnet.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb

eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von drei Monaten erfolgen.

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

Der Wert der Immobilien ist stets erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte Wert auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Gesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

Einflüsse aus Umweltkatastrophen wie z. B. Hochwasser, Brände, Vulkanausbrüche, Wirbelstürme, Erdbeben, Erdbeben;

Grund und Boden

- Nach Erwerb bekannt gewordene
- Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände,
 - Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel,
 - Reststoffentsorgungen von Schlick, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen,
 - Gefahrenabfälle von giftigen Sub-

stanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung;

Rechtliche Gegebenheiten

- Rechtsverlust aufgrund von Enteignung nach § 95 Abs. 1 S. 1 BauGB,
- Abschluss/Verlängerung/Beendigung von Mietverträgen,
- Insolvenzen von Mietern;

Sonstiges

- Veränderung des Marktumfelds, z. B. Rendite- und Mietentwicklung,
- Schäden am Objekt/außerordentliche Investitionen.

4. Organisation der Bewertertätigkeit

Für die Organisation der Bewerter ist die Abteilung Valuation verantwortlich. Hierzu gehört insbesondere die Auswahl der Bewerter als auch die Prüfung der von den Bewertern erstellten Bewertungsgutachten. Eine Neufestlegung bzw. Anpassung der Organisation der Bewertertätigkeit kann z. B. bei einer Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen oder aus internen Anlässen heraus erforderlich sein.

Valuation wählt die Bewerter nach fachlichen Kriterien aus und schlägt diese zur Bestellung vor.

Valuation koordiniert den gesamten Prozess der Durchführung aller Bewertungen (Ankaufs- und Folgebewertungen) durch die Bewerter. Im Einzelnen gehören dazu:

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben;

- Beauftragung der Bewerter unter Verwendung der zugelieferten Informationen und ggf. Teilnahme an den Objektbesichtigungen;
- Prüfung der Gutachten, ob alle zugrunde gelegten Prämissen den Fakten entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe;
- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

Valuation überwacht die Einhaltung dieser Bewertungsgrundsätze und berichtet über Verstöße im Rahmen der internen Vorgaben.

Die Gesellschaft hat jährlich einen Geschäftsverteilungsplan aufzustellen, der regelt, welcher Bewerter die Bewertung einer Immobilie zu welchem Stichtag durchführt. Die Geschäftsverteilung soll eine Vertretungsregelung für den Fall treffen, dass ein Bewerter (z. B. wegen Krankheit, Reisetätigkeit, Urlaub oder sonstiger Gründe) an der Ausübung seiner Tätigkeit gehindert ist. Ist ein Bewerter voraussichtlich längere Zeit (mehr als drei Monate) an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert, hat er die Gesellschaft unverzüglich hiervon zu unterrichten.

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerter sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf standardisierte Vertragsbedingungen für Bewerter innerhalb der Rahmenver-

Anhang

träge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

Der Bewerter wird zunächst für einen Zeitraum von zwei Jahren bestellt. Eine einmalige Verlängerung um ein weiteres Jahr ist möglich.

Bewertungsaufträge sind von der Gesellschaft an den nach der Geschäftsverteilung für die Bewertung der Immobilie zuständigen Bewerter schriftlich zu erteilen. In Eilfällen kann der Auftrag auch mündlich oder telefonisch erteilt werden; er ist dann schriftlich zu bestätigen.

Ein Bewerter darf die wesentlichen Aufgabenbereiche seiner Bewertungsfunktion nicht an einen Dritten delegieren. Untergeordnete Tätigkeiten (z. B. Bezug von Marktdaten, Research, Geo-Informationen etc.) bleiben hiervon unberührt.

Die Gesellschaft teilt die Bestellung eines Bewerter der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) mit. Das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 216 KAGB ist hierbei darzulegen.

Ein Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerter, nicht überschreiten. Jeder Bewerter hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Die Gesellschaft darf den Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerter bestellen. Auch ein Bewerter,

der als Ankauferbewerter gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerter gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankauferbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

Im Falle der Beauftragung einer juristischen Person oder einer Personenhandels-gesellschaft sind die vorgenannten Voraussetzungen für die Verlängerung der Bestellung in Bezug auf die juristische Person oder die Personenhandels-gesellschaft zu erfüllen; hierbei ist auf die Vergütung unter Berücksichtigung der zeitlichen Inanspruchnahme als Bewerter oder aus anderen Tätigkeiten für die Gesellschaft entsprechend abzustellen.

Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

Die Bewertung der Immobilien hat unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen.

Der Bewerter muss entweder eine natürliche oder juristische Person oder

eine Personenhandels-gesellschaft sein. Er muss einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegen und ausreichende berufliche Garantien vorweisen, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können. Außerdem muss die Bestellung des externen Bewerter den Anforderungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

Bewerter dürfen nur dann bestellt werden, wenn sie ihre Tätigkeit unabhängig ausüben können. Eine hinreichende Unabhängigkeit liegt zum Beispiel dann nicht vor, wenn sie nicht unabhängig vom Sondervermögen, von der Gesellschaft und von anderen Personen mit engen Verbindungen zum Sondervermögen oder zur Gesellschaft sind oder wenn der Bewerter Anteile an Immobilien-Sondervermögen der Gesellschaft hält. Seine Tätigkeit darf nicht von Akquisitions- und Kreditentscheidungsprozessen, Objektvermittlung/-verkauf und -vermietung oder sonstigen Umständen, die die von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen betreffen oder in den letzten 24 Monaten vor der Bestellung betroffen haben, unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt sein.

Bewerter müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienarten und der regionalen Immobilienmärkte verfügen. Eine

entsprechende Qualifikation hinsichtlich der Fachkenntnisse wird beispielsweise bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

Ein Bewerter darf nicht tätig werden, wenn seine Unabhängigkeit im Einzelfall nicht gewährleistet ist. Insoweit gelten für alle Bewerter die Vorschriften des § 192 Absatz 1 und 3 BauGB und § 20 VwVfG entsprechend. Für Angehörige einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft als Bewerter gelten zur Sicherstellung einer weisungsungebundenen Tätigkeit zudem die §§ 319 Absatz 2 und 3 HGB entsprechend.

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

Bewerter legen bei erstmaliger Bestellung Belege vor, die mindestens Folgendes bestätigen:

- ausreichende Personal- und technische Ressourcen;
- adäquate Verfahren zur Wahrung einer ordnungsgemäßen und unabhängigen Bewertung;
- adäquates Wissen und Verständnis in Bezug auf die Anlagestrategie des Sondervermögens und die Vermögenswerte, mit deren Bewertung der Bewerter betraut ist;
- einen ausreichend guten Leumund und ausreichende Erfahrung bei der Bewertung.

Als Nachweis einer ausreichenden Erfahrung kann der Bewerter eine Aufstellung der von ihm in den letzten fünf

Jahren erstellten Immobilienbewertungen einreichen.

Die Bestätigung der finanziellen Unabhängigkeit (Bestätigung der Einnahmen < 30 % der Gesamteinnahmen des Bewerter bezogen auf dessen Geschäftsjahr) ist vom Bewerter jeweils in den ersten drei Monaten nach Beendigung des entsprechenden Geschäftsjahrs vorzulegen. Falls die Bestätigung vom Bewerter trotz schriftlicher Mahnung und Androhung der vorzeitigen Abberufung nicht vorliegt, erfolgt nach nochmaliger schriftlicher Fristsetzung eine Abberufung aus wichtigem Grund. In diesem Fall ist Valuation verantwortlich für die Neubestellung eines Bewerter gemäß den vorstehenden Regeln für die erstmalige Bestellung.

Jeder für ein Sondervermögen bestellte Bewerter ist auf dem Gebiet der Immobilienbewertung zu einer kontinuierlichen Fort- und Weiterbildung verpflichtet, die den Anforderungen an seine Tätigkeit inhaltlich hinreichend Rechnung trägt. Auf Nachfrage ist der Gesellschaft ein geeigneter Nachweis hierüber vorzulegen.

5.3 Versicherung

Jeder Bewerter muss während der Dauer seiner Bestellung über eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer angemessenen Deckungssumme von zumindest 5 MEUR je Kalenderjahr verfügen.

5.4 Honorar

Die Regelung der Vergütung der Bewerter ist einer gesonderten Vergütungsordnung vorbehalten. Die darin zu vereinbarenden Vergütungen für die Tätigkeit Bewerter dürfen keine

Fehlanreize im Hinblick auf die zu ermittelnden Verkehrswerte setzen.

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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.

Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes hat der Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

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 Instandhaltungskosten sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis

Anhang

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

Bei im Bau befindlichen Objekten 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. Die Herstellungskosten werden grundsätzlich während der gesamten Bauphase angesetzt (d. h. bei größeren Bauprojekten teilweise 24 Monate und länger) und gehen erst nach Fertigstellung auf den gutachterlichen Verkehrswert über.

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen.

Sofern der Bewerter auf einen Wertabschlag für Instandhaltungsstau oder Renovierung mit dem Hinweis auf im Sondervermögen zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten, warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

Die Bewertungen erfolgen im drei Monats-Rhythmus und werden gleichmäßig über das Quartal verteilt.

8. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung

Die Bewertung ist aufgrund der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten über Anschrift, Beschaffenheit, Nutzung, Kosten und Erträge der Immobilie sowie auf Grund eigener Erhebungen und Plausibilisierungen vorzunehmen. Dabei sind alle den Wert einer Immobilie beeinflussenden Umstände nach pflichtgemäßem gutachterlichem Ermessen zu berücksichtigen.

Die der Bewertung zugrunde gelegten Marktmieten und die für die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes herangezogenen (indirekten) Vergleichspreise sollen möglichst tatsächliche Geschäftsabschlüsse berücksichtigen und aus öffentlich zugänglichen Datenquellen stammen. Sie sollen ferner über einen hinreichenden Grad an Repräsentativität (Marktevidenz) verfügen.

Der Bewerter hat im Gutachten zu kontrollieren und darzulegen, ob und inwieweit sich die zum Stichtag zugrunde gelegten Marktdaten bzw. die sich aus diesen ergebenden Bewertungskennziffern noch innerhalb der zuletzt festgestellten Marktbandbreiten bewegen. Er hat deren Veränderungen gegenüber dem letzten Stichtag darzulegen und zu begründen.

9. Verfahren für den Informationsaustausch

Die Gesellschaft hat dem Bewerter sämtliche Unterlagen und Informationen, die für die Bewertung der Immobilie von Bedeutung sind, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Sofern die Unterlagen und Informationen elektronisch zur Verfügung gestellt werden, ist zu gewährleisten, dass der Bewerter diese durch Ausdruck zu seinen Arbeitspapieren nehmen kann; das Recht des Bewerter, die Vorlage von Urkunden im Original zu verlangen, wird hiervon nicht berührt. Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Bewerter bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme in Unterlagen, die nicht im Besitz der Gesellschaft sind, zu unterstützen. Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/Informationen von der Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des

Gutachtens von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden. Für Folgebewertungen muss das Objekt in der Regel einmal im Jahr von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden, sofern im Hinblick auf die fortlaufende quartalsweise Bewertung objektbezogene Besonderheiten im Einzelfall nicht eine höhere Besichtigungsfrequenz erfordern. Im Übrigen werden die Objekte in den von allen Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

II. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des Bewerters, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungstichtag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der Anknüpfungstatsachen mit Angabe ihrer Herkunft, eine Darstellung des oder der im Gutachten herangezogenen Wertermittlungsverfahren, eine Darstellung der Ermittlung des Verkehrswertes im engeren Sinne, eine Beschreibung der Ergebnisse der Begutachtung, eine Schlussformel und Anlagen.

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

Die Gesellschaft hat nach Erhalt eines Gutachtens dessen Angaben unverzüglich auf Vollständigkeit und Richtigkeit und das Gutachten auf Plausibilität zu überprüfen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben oder unplausible Annahmen im Gutachten auffallen, hat sie dies dem Bewerter unverzüglich mitzuteilen. Der Bewerter hat in diesem Fall das Gutachten und seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und der Gesellschaft schriftlich mitzuteilen, ob sich Änderungen im Gutachten und an seinen Bewertungsansätzen ergeben. In beiden Fällen hat der Bewerter unverzüglich ein korrigiertes Gutachten auszufertigen.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. 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. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

Die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der entsprechend § 249 Abs. 1 KAGB von den Bewertern festgestellt wurde.

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

Für die Vermögensgegenstände und Schulden der Immobilien-Gesellschaft sind in entsprechender Anwendung von § 10 Abs. 5 KARBV die Erkenntnisse nicht zu berücksichtigen, die nach dem Stichtag der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft bekannt werden. Diese Erkenntnisse werden in der Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. Er ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berück-

Anhang

sichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

Bei der Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beachtet die Gesellschaft darüber hinaus insbesondere § 31 KARBV.

Die Gesellschaft hat nach Erhalt der Unternehmensbewertung eine unverzügliche Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf Plausibilität durchzuführen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben in der Unternehmensbewertung auffallen, hat sie dies dem Abschlussprüfer unverzüglich mitzuteilen. Der Unternehmensbewerter hat in diesem Fall seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und schriftlich mitzuteilen, ob er an seiner Unternehmensbewertung festhält oder ob sich Änderungen ergeben. In letzterem Fall hat der Unternehmensbewerter der Gesellschaft unverzüglich eine aktualisierte Unternehmensbewertung einzureichen.

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

2.2 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.

2.3 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.

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobiliengesellschaften, Zinsansprüche und andere 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 Fondska-

pital 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.

Um einen Gleichlauf zwischen direkten und indirekten Immobilienerwerben herzustellen, soll hinsichtlich der Aktivierung und Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten im Rahmen der investimentrechtlichen Vermögensaufstellungen von Immobilien-Gesellschaften in der Regel so verfahren werden, wie es für die Fondsebene gesetzlich vorgegeben ist (Begründung zu § 10 KARBV).

Bei direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen fließen die zur Abschreibung verbleibenden Anschaffungsnebenkosten rechnerisch in die Vermögensaufstellung und damit in das Fondsvermögen ein.

Die noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten verbleiben rechnerisch in der Immobilien-Gesellschaft, in der sie angefallen sind. Dann werden sie bei der Bewertung der Beteiligung an dieser Immobilien-Gesellschaft berücksichtigt. Sie stellen dann keinen gesonderten Posten in der Vermögensaufstellung des Fonds dar.

Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nummer 1 KARBV.

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Zu den wesentlichen Verbindlichkeiten gehören von Dritten aufgenommene Darlehen, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben und Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung.

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Dabei berücksichtigt die Gesellschaft z.B. folgende Rückstellungen:

- Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen,
- Rückstellungen für inländische und ausländische Ertragsteuern,
- Rückstellungen für passive latente Steuern.

Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Rückstellungen können auch im Rahmen von geplanten Maßnahmen/ Budgetierungen (z.B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Verwaltungskosten, Rechtsstreitigkeiten und in Anspruch genommene Dienstleistungen) gebildet werden.

Anhang

9.2 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 bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuerminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorräte. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. 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.

Die weiteren Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nummer 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen

erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z.B.

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen und Gesellschafterdarlehen,
- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbaurechten,
- Aufwendungen für Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fonds- und Verwahrstellengebühren.

Im Sinne der intertemporalen Anlegergerechtigkeit können z.B. die vorgenannten Sachverhalte auch über Budgets abgebildet werden. Für die nicht in Anspruch genommenen Beträge des abgegrenzten Budgets kann dann eine Rückstellung gebildet werden.

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

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

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unterliegen einer täglichen Plausibilitätskontrolle durch die Abteilung Accounting. Im Falle von Unplausibilitäten erfolgt unverzüglich eine Aufklärung in Abstimmung mit den jeweiligen Fachabteilungen, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der Verwahrstelle.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der *Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle* bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

Der Wert des Sondervermögens ist auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln.

Der Nettoinventarwert je Anteil (Anteilwert) wird mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen. Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Einzelheiten zur Behandlung von Fehlern bei der Anteilpreisermittlung unter Beteiligung der Verwahrstelle sind intern geregelt.

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

Die spezifische Anlagestrategie des Sondervermögens sowie die zulässigen Vermögensgegenstände, in die das Sondervermögen investieren darf, ergeben sich aus den Anlagebedingungen des jeweiligen Sondervermögens.

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Die Gesellschaft wird die Bewertungsgrundsätze und Bewertungsverfahren regelmäßig überprüfen. Die Überprüfung wird mindestens jährlich sowie bevor das Sondervermögen eine neue Anlagestrategie verfolgt oder in eine neue Art von Vermögensgegenständen investiert, die bislang nicht von diesen Grundsätzen abgedeckt wird, durchgeführt. Empfehlungen für Änderungen an den Bewertungsgrundsätzen und -verfahren sind der Geschäftsleitung vorzulegen und von dieser zu genehmigen.

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Die Überprüfung der Bewertung von Immobilien und das Einleiten von Eskalationsmaßnahmen ist in *Abschnitt I.12* dieser Richtlinie geregelt.

Die Überprüfung der Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und das Einleiten von

Eskalationsmaßnahmen ist in *Abschnitt II* dieser Richtlinie geregelt.

Die Überprüfung der Bewertung von sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen und das Einleiten von Eskalationsmaßnahmen ist in *Abschnitt III.12* dieser Richtlinie geregelt.

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,09 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,47 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,06 %
Transaktionskosten	546.832,67 EUR

Die **Gesamtkostenquote** zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Berichtszeitraums.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Im Berichtszeitraum ist eine **erfolgsabhängige Vergütung** in Höhe von 4.391.538,44 EUR angefallen.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2 BAB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Berichtszeitraums dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind **transaktionsabhängige Vergütungen** in Höhe von 546.832,67 EUR angefallen.

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2., 3. und 4. KAGB

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine **Rückvergütungen** bezüglich der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, derzeit keine Vermittlungsentgelte als so genannte **Vermittlungserfolgsprovisionen**.

Im Geschäftsjahr wurden keine Vergütungen, die dem Sondervermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder eine EU-Verwaltungsgesellschaft oder ausländische AIF-Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine **Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von 20 TEUR resultiert aus der Bewirtschaftung von Immobilien sowie der Auflösung von Rückstellungen.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 449 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 365 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 79 TEUR.

V. Angaben zur Mitarbeitervergütung gem. § 101 Abs. 3 KAGB

I. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Vergütungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	7.023.472,70 EUR
Davon feste Vergütungen	5.385.268,85 EUR
Davon variable Vergütungen	1.638.203,85 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2017)	65
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

II. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Vergütungen an Risktaker gem. § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	2.250.222,76 EUR
Davon an Führungskräfte	2.250.222,76 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

VI. Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Am 03.05.2018 wurde ein neuer Verkaufsprospekt für das Sondervermögen Catella European Residential veröffentlicht. Die Änderungen haben sich im Wesentlichen aus den Änderungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen ergeben, die im Wesentlichen zur Umsetzung der seit dem 01.01.2018 anzuwendenden Neufassung des Investmentsteuergesetzes erfolgten. Darüber hinaus wurde der durch Änderung der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen erfolgten Namensänderung des Sondervermögens von Bouwfonds European Residential zu Catella European Residential Rechnung getragen. Am 03.09.2018 wurde ein neuer Verkaufsprospekt und neue wesentliche Anlegerinformationen veröffentlicht. Anlass dieser Aktualisierung war das Ausscheiden von Herrn Xavier Jongen aus dem Vorstand der Kapitalverwaltungsgesellschaft Catella Real Estate AG.

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände gem. § 300 Abs. 1 Nr.1 KAGB

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0,0 %.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für das Sondervermögen getroffen.

Angaben zum Risikoprofil gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Das Sondervermögen wird mit der Risikoausrichtung Core verwaltet und verfolgt eine renditeorientierte Anlagepolitik. Das Risikomanagementsystem für das Sondervermögen umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung des Sondervermögens auf Wohnimmobilieninvestments ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken ist ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet, das laufend überwacht wird.

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil ¹	Core
---------------------------	------

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage gem. § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Im Berichtsjahr wurde der für das Sondervermögen eingesetzte maximale Umfang des Leverage nicht geändert.

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,20
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,16

¹ Entspricht der INREV-Stilklassifizierung „Core“ gemäß Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012.



Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

D-80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2017

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2017

3.624 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

Knut Pedersen

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Josef Brandhuber

Selbständiger Berater

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Markus Holmstrand

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Timo Nurminen

Catella Property Oy

Managing Director

Vorstand

Henrik Fillibeck

Xavier Jongen – bis 31.08.2018

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner

Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB,
Stockholm/Schweden (94,5 %)

Fastighetsaktiebolaget Bremia,
Kalmar/Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

Caceis Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2017

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2017

2.308.648 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

D-80636 München



Objektfotos **Werner Popp**
Titelseite „Campus des Sciences“, Evry, FR
Seite 07 Soborg, Gyngemose Parkvej, Soborg, DK
Seite 12 Admiraliteitskade Tower B, Rotterdam, NL
Seite 14 Rantzausgade, Norrebro, DK
Seite 17 Charlottenburg, Berlin, D
Seite 23 Papendrecht, Papendrecht, NL
Seite 69 Erik-Nölting-Straße, Düsseldorf, D
Seite 79 Meerbuscher Straße, Meerbusch, D
Seite 95 „Les Jardins de Parozet“, Gex, FR
Seite 96 Howitzvej, Kopenhagen, DK

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Thorsten Kratzsch

Immobilienfachwirt (IHK)

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grund-
stücken.

Uwe Ditt – bis 30.06.2018

Betriebswirt (BdH)

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grund-
stücken.

Peter Gellner

Bauzeichner

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grund-
stücken.

Carsten Fritsch

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grund-
stücken.

Ralf Kröll

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grund-
stücken.

Stefan Brönnner

Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grund-
stücken.

Stefan Wicht – ab 01.07.2018

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grund-
stücken.

b) Ankaufsbewerter

Carsten Troff

Dipl.-Volkswirt

DIAZert – Zertifizierter Sachverständi-
ger für Immobilienbewertung mit dem
Schwerpunkt Investment nach
DIN EN ISO/IEC 17024.

Dr. Martin Töllner

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grund-
stücken.

Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grund-
stücken, Mieten und Pachten.

Thomas Kraft

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grund-
stücken.

Winfried Schneider

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grund-
stücken.

Richard Umstätter

Dipl.-Sachverständiger DIA

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grund-
stücken.

Anlageausschuss

Gerd Braun

Sparkasse Aachen

Dr. Christian Bree

Sparda Bank West eG

Henrik Fillibeck

Catella Real Estate AG

Thomas Gelse

Sparda Bank Hamburg eG

Michael Hepers

Evangelische Kreditgenossenschaft eG

Jürgen Huth

Kammer der Wirtschaftstreuhänder

Marnix Huth

Bouwfonds Investment Management

Hermann Köck

Sparkasse Hanau

Jürgen Lauinger

Sparkasse Pforzheim

Ilona Pollach

KD-Bank eG - die Bank für Kirche und
Diakonie

Meike Porwol-Schneider

DZ Bank eG

Klaus Schraudner

Pax Bank

Holger Schilling

Versorgungswerk Landestierärztekammer

Dr. Manuel Sonntag

Bank für Kirche und Caritas eG



Catella Real Estate AG
Sitz in München

Vorstand:
Henrik Fillibeck
Xavier Jongen – bis 31.08.2018
Dr. Bernd Thalmeier
Jürgen Werner

Aufsichtsrat:
Dr. Andreas Kneip
Knut Pedersen
Josef Brandhuber
Bernd Schöffel
Markus Holmstrand
Timo Nurminen

www.catella.com/immobilienfonds