

CATELLA

CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL

OFFENES INLÄNDISCHES PUBLIKUMS-
IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2019

Kennzahlen „Auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 31.10.2019	Stand 30.04.2019	
Fondsvermögen netto	1.166.993	1.038.884	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.547.544	1.336.905	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	84.818	68.231	TEUR
Finanzierungsquote ²	27,6	24,0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe d. Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.360.880	1.239.737	TEUR
davon direkt gehalten	520.775	498.250	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	840.105	741.487	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	77	75	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	38	36	
davon im Bau/Umbau	1	1	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	2	4	
Verkäufe von Objekten	0	4	
Vermietungsquote ³	94,9	94,3	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	168.260	83.072	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	101.989	82.809	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	66.271	263	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	5,7	0,0	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	5,34	10,96	%
seit Auflage ¹⁰	97,42	87,40	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	80.659.181	74.629.223	Stück
Anteilwert ¹¹	14,47	13,92	EUR
Ausgabepreise ¹²	15,19	14,62	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	02.09.2019	01.08.2019	
Ausschüttung je Anteil	0,09	0,10	EUR
Gesamtkostenquote	0,63	2,75 ¹³	%

Auflage des Fonds: 27.12.2007 WKN: A0M98N
 ISIN: DE000A0M98N2 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 vom 01.05.2019 bis 30.10.2019, im Vergleichszeitraum vom 01.05.2018 bis 30.04.2019.

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 31.10.2019 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 31.10.2019, Angabe zum 30.04.2019 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2019.

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

¹² Anteilspreis inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.

¹³ Abweichend zum Jahresbericht 30.04.2019 wird hier die Gesamtkostenquote inklusive Performancefee ausgewiesen.

Inhaltsverzeichnis

- 03 Kennzahlen „Auf einen Blick“
- 06 Zwischenbericht der Fondsverwaltung
- 14 Entwicklung des Sondervermögens
- 16 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 (Vermögensübersicht)
- 20 Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:
 - 20 Immobilienverzeichnis
 - 46 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
 - 58 Übersicht Anschaffungskosten
 - 72 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
- 74 Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil II:
 - 74 Bestand der Liquidität
- 78 Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil III:
 - 78 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
- 80 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 83 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind
 - 83 Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
 - 83 Sonstige Käufe und Verkäufe
- 84 Anhang
- 100 Übersicht Vermietung
- 102 Gremien

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Der europäische Wohnungsmarkt

Zur Jahresmitte 2019 zeigt die europäische Wirtschaft eine robuste Binnennachfrage, die exportorientierte Aktivität bleibt jedoch verhalten. Die jüngste Zuspitzung der Handelsspannungen mit den USA und die damit verbundene Unsicherheit belasten die ohnehin schwache weltweite ökonomische Aktivität. Die zu einem späteren Zeitpunkt des Jahres sieht zu erwartende Erholung nunmehr verhaltener aus, da der globale Produktionszyklus noch nicht seinen Tiefpunkt erreicht hat und die Aussichten für Handel und Investitionen weiterhin von Protektionismus und Unsicherheit getrübt werden. Der Arbeitsmarkt bleibt der Lichtblick im Euroraum. Aber auch hier werden die Aussichten zunehmend durch die anhaltende Schwäche des verarbeitenden Gewerbes und der Auslandsnachfrage in Frage gestellt, die sich möglicherweise auf Dienstleistungen auswirken und die Schaffung von Arbeitsplätzen, das Lohnwachstum und den privaten Konsum dämpfen kann.¹

Das Wirtschaftswachstum im Euroraum befindet sich in einer Phase des gedämpften Wachstums im zweiten Quartal 2019, dennoch getrieben von einer nach wie vor hohen Inlandsnachfrage. Die Kaufkraft der Haushalte hat sich aufgrund der weiteren Schaffung von Arbeitsplätzen und des Reallohnwachstums erhöht. Der internationale Warenhandel stagniert,

die bisher identifizierten Risiken einer Zunahme der Handelsspannungen und geopolitischen Konflikte, die sich im Laufe des Sommers abzeichneten, und die Unsicherheiten in Bezug auf die Handelspolitik und Brexit sind nicht zurückgegangen.²

Insgesamt dürfte die Wirtschaft des Euroraums in diesem und im nächsten Jahr weiter expandieren, wobei sich das prognostizierte jährliche Wachstum von 1,9 % im Jahr 2018 auf 1,1 % im Jahr 2019 (1,4 % in der EU) verlangsamen dürfte, bevor es sich im Jahr 2020 prognostiziert auf 1,2 % festigt (1,4 % in der EU).³

Die EZB hat im Juni 2019 deutlich seine Entschlossenheit zum Handeln im Falle von unvorhergesehenen Ereignissen sowie seine Bereitschaft bekundet, alle seine politischen Instrumente nach Bedarf anzupassen. Der EZB-Rat verlängerte seine Prognose für die Leitzinsen um mehrere Monate. Die Leitzinsen der EZB dürften nun „mindestens bis zum ersten Halbjahr 2020 auf ihrem derzeitigen Niveau bleiben“.⁴

In den letzten Jahren haben sich die europäischen Wohnungsmärkte als Investitionssubstitut für die teilweise negativ verzinsten europäischen Staatsanleihen gezeigt sowie der niedrige Leitzins die Finanzierung für Eigentümer und Investoren sehr attraktiv gestaltet. Im zurückliegenden Kalender-

jahr setzten die institutionellen Investitionen in Wohnimmobilien in Europa ihren Wachstumskurs fort. Die Gesamtinvestitionen stiegen 2018 um über 40 % auf 56 Mrd. EUR. Unter anderem Großbritannien und Spanien haben das Investitionsvolumen getrieben, da beide Märkte ihren Platz unter den größten europäischen Märkten für Wohninvestitionen festigten.⁵ Das Wachstum der geografischen Diversifizierung und der grenzüberschreitenden Aktivitäten wird sich voraussichtlich in diesem Jahr fortsetzen. Joint Ventures, große Portfolio-Akquisitionen und M&A-Aktivitäten werden wichtige Instrumente sein, mit denen Investoren Kapital auf ausländischen oder neuen Investmentmärkten einsetzen können.⁶ Die Portfolio-Verkaufsaktivität hat in den letzten Jahren signifikant zugenommen, da sich die Investoren auf Skaleneffekte konzentriert haben.⁷ Des Weiteren bieten Wohnimmobilien risikoadjustierte Renditen im Vergleich zu anderen Anlageklassen, wie beispielsweise Einzelhandel oder Büro.⁸

Wohnimmobilien weisen eine geringe Renditekorrelation mit anderen Sektoren auf und bieten attraktive Diversifizierungsvorteile. Eine hohe Liquidität in den größten europäischen Investitionszentren für Wohnimmobilien bietet den Anlegern Sicherheit für künftige Veräußerungen und stärkt die Nachfrage nach Vermögenswerten an diesen Standorten weiter. Zudem sind in diesen Städten die Fundamentaldaten am

¹ EU – Autumn 2019 Economic Forecast, S. xi: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip115_en_0.pdf

² EU – Autumn 2019 Economic Forecast, S. 1: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip115_en_0.pdf

³ EU – Autumn 2019 Economic Forecast, S. 2: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip115_en_0.pdf

⁴ EU – Summer 2019 (Interim) Economic Forecast, S. 4: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip108_en.pdf

⁵ JLL 2019- European Multifamily Investment Report, S. 5: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/european-multifamily-investment-2019>

⁶ JLL 2019- European Multifamily Investment Report, S. 6: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/european-multifamily-investment-2019>

⁷ JLL 2019- European Multifamily Investment Report, S. 6,8,9: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/european-multifamily-investment-2019>

⁸ CBRE 2019: The Rise of Investment in Multifamily Housing, S. 2: http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/EMEA%20RCM_May%202019_FINALV3.pdf?e=1573384671&h=e16255ad061d80b8a40afa0e6e91a314

stärksten und die fortsetzende Urbanisierung, die sinkende Erschwinglichkeit des Wohneigentums, die hohe Zuwanderung, die anhaltenden Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage stützen die langfristigen Aussichten des Sektors.¹

Die Wirtschaft Deutschlands steht nach wie vor auf Wachstumskurs, wenngleich abgeschwächt. Alles in allem wird nach einer neunjährigen Expansion das BIP laut der Europäischen Kommission in diesem Jahr voraussichtlich um 0,5 % und in den Jahren 2020 und 2021 um 1 % steigen.² Die Nachfrage nach Immobilien ist nach wie vor allem in Ballungszentren sowie Groß- und Mittelstädten sehr hoch. Demgegenüber steht eine zu geringe Produktion an Wohnraum. Von Januar bis August 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 228.500 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, waren das 2,5 % weniger Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum. Bezogen auf Mehrfamilienhäuser liegt der Rückgang zum Vorjahreszeitraum bei 3,5 %.³ 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.⁴ Die

Renditen sinken – wie auch in allen anderen europäischen Ländern – stetig weiter, sodass Investments auch außerhalb der A-Städte in Neubau- und Bestandssegmenten mit höheren Renditeerwartungen zunehmen.⁵

Die niederländische Wirtschaft verzeichnete in den ersten zwei Quartalen 2019 eine weitere positive Entwicklung. Es wird erwartet, dass das BIP 2019 in Höhe von 1,7 % wächst, aber in der zweiten Jahreshälfte wird mit einer Verlangsamung des Wachstums gerechnet.⁶ Das Volumen von Investments in Wohnen war höher als das der Büros und ist damit erstmals das bevorzugte Segment.⁷ Grundsätzlich hat auch der niederländische Markt das Problem, dass das Wohnungsangebot der großen städtischen Agglomeration – bedingt durch starken Zuzug – abnimmt, die Preise signifikant steigen (Kaufpreise für Immobilien stiegen zwischen Q3 2018 und Q3 2019 um +7,2 %⁸) und somit weiterhin lokale Anspannungen entstehen.⁹ Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat in den letzten Jahren zugenommen, vor allem im freien Sektor. Dieser nimmt traditionell einen recht kleinen Anteil ein, jedoch wird davon ausgegangen, dass dieser Markt weiterhin stark wachsen wird. Die Preiserhöhung pro m² für

Mietwohnungen betrug im zweiten Halbjahr 2019 5,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.¹⁰ Im Jahr 2018 benötigten die Niederlande zusätzliche 263.000 Wohnungen, um die starke Nachfrage zu decken. Um zu verhindern, dass der Wohnraumangel größer wird, ist jedoch viel mehr Wohnungsbau erforderlich, als im Jahr 2018 realisiert wurde (66.000 Einheiten wurden fertiggestellt).¹¹

Die dänische Wirtschaft verzeichnete in den ersten zwei Quartalen 2019 eine positive Entwicklung. Es wird erwartet, dass das BIP 2019 in Höhe von 1,7 % wächst und das reale BIP-Wachstum voraussichtlich auf 1,5 % im Jahr 2020 und 1,6 % im Jahr 2021 zurückgehen wird.¹² Im 1. Halbjahr 2019 sind die Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2 % angestiegen.¹³ Gleichzeitig ist Urbanisierung ein bedeutender Faktor, der das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in Ballungsgebieten verstärkt. Gerade im Großraum Kopenhagen hat die Bevölkerung innerhalb von 10 Jahren um 20 % zugenommen (Q4 2009-Q4 2019). Auch in Aarhus nahm die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um 14 % zu.¹⁴ Dennoch zeigte sich im Jahr 2018 ein verlangsamtes Mietwachstum in den großen dänischen Städten. In Kopenhagen sind die

¹ CBRE 2019: Capital Flows into European Multifamily Housing, S. 2-3: <http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Capital%20Flows%20into%20European%20Multifamily%20Housing%20July%202019.pdf?e=1573383597&h=1129c47b5f5ca8a273a6f04a59b9961d>

² EU – Autum 2019 (Interim) Economic Forecast, S. 84: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip115_en_0.pdf

³ Statistisches Bundesamt: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_405_31111.html

⁴ IW Köln: Es wird nach wie vor zu wenig gebaut, 2. Abs.: <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/beitrag/michael-voigtlaender-es-wird-nach-wie-vor-zu-wenig-gebaut.html>

⁵ Bulwiengesa 2019, S. 8: Deutsche B- und C-Städte versus A-Städte: Wo winkt das beste Rendite-Risiko-Verhältnis? https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/bulwiengesa_studie_rendite-risiko-verhaeltnis_final-komprimiert.pdf

⁶ EU – Autum 2019 Economic Forecast, S. 108: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip115_en_0.pdf

⁷ Savills 2019: Multi-Family & Co-Living, S. 2: <https://pdf.euro.savills.co.uk/ireland-research/march-19-spotlight-european-multifamily-investment.pdf>

⁸ NVM Market Information: <https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie>

⁹ NVM Persbericht Woningmarkt cijfers 2019-3, S. 1

¹⁰ NVM 2019, Huurmarkt (vrije sector huur), 1. Abs.: <https://www.nvm.nl/marktinformatie/huurmarkt>

¹¹ NVM 2019: The Dutch Property Market in Fokus 2018, S. 10.

¹² EU – Autum 2019 Economic Forecast, S. 126: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip115_en_0.pdf

¹³ Finans Danmark 2018 - <http://rkr.statistikbank.dk/statbank5a/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=BM010&PLanguage=0&PXSLd=0&wsid=cflist>

¹⁴ Statistics Denmark: <https://www.statbank.dk>, siehe Anhang

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Mieten im Vergleich zu 2017 um 2,5 % angestiegen. Der Wohnungsneubau beginnt bereits stagnierende Spitzenmieten in 1A-Lagen zu verzeichnen, da die Bezahlbarkeit vieler Bewohner Kopenhagens eingeschränkt ist.¹

Die französische Wirtschaft verzeichnete in den ersten zwei Quartalen 2019 eine positive Entwicklung. Es wird erwartet, dass das BIP 2019 in Höhe von 1,3 % wächst und das reale BIP-Wachstum voraussichtlich auf 1,2 % in den Jahren 2020 und 2021 zurückgehen wird.² Institutionelle Investments in Mehrfamilienhäuser in Frankreich sind im Vergleich zu den Vorjahren im 2018 deutlich angestiegen. Das Investmentvolumen wuchs von weniger als 200 Mio. im Jahr 2017 auf fast 3,2 Mrd. in 2018.³ Folglich zeigt sich die wachsende Bedeutung des französischen Marktes für institutionelle Anleger. Die Preise für Wohneigentum in Paris, Lyon und Bordeaux erreichten Rekordniveaus. In mittelgroßen Städten und weniger dicht besiedelten Gebieten haben sich die Preise stabilisiert.⁴ Die Mietpreise haben sich in Frankreich im ersten Quartal 2019 um ca. 1,7 % erhöht.⁵ In Frankreich ist das Senior Housing Segment ein stark wachsender

Teilmarkt für moderne, kleinteilige Wohnformen. Bis 2030 wird die Zahl unabhängiger Senioren (zwischen 75 und 84 Jahren) nach den Prognosen von INSEE um 2 Mio. wachsen. Sie sind die Hauptzielgruppe der Résidences Services Séniors. In Frankreich vollzieht sich ein gesellschaftlicher Wandel im Lebensstil von Senioren: Sie möchten sozial, kulturell und körperlich aktiv bleiben und suchen die Möglichkeit, hausinterne Dienste zu nutzen, ohne ein Pflegeheim aufzusuchen. Das Teilsegment der Résidences Services Séniors ist relativ jung, sodass von einem starken Ausbau des Produktes bei einer wachsenden Zielgruppe ausgegangen werden kann.⁶

Für Spanien wird lt. Europäischer Kommission erwartet, dass das BIP 2019 in Höhe von 1,9 % wächst und das reale BIP-Wachstum voraussichtlich auf 1,5 % im Jahr 2020 und auf 1,4 % in 2021 zurückgehen wird. In Spanien ist der Immobilienmarkt im Jahr 2018 zum fünften Mal in Folge gewachsen. Das Transaktionsvolumen in Mehrfamilienhäuser ist von weniger als einer Million in 2017 auf über 3 Mrd. EUR in 2018 gestiegen.⁷ Mit der Erholung der spanischen Wirtschaft und dem

Rückgang der Arbeitslosenquote - Ende 2018 mit 14,5 %, dem niedrigsten Wert seit Anfang 2009 - steigt das Verbrauchervertrauen, was sich in einer steigenden Zahl von Wohnungskäufen widerspiegelt. Ein Anstieg der Immobilienpreise ist erkennbar, insbesondere in den spanischen Großstädten.⁸ Die Kaufpreise in Madrid stiegen im Laufe des Jahres bis März 2019 um 9,7 % und liegen 50,1 % über denen vor fünf Jahren. Dies ist das stärkste Wachstum aller Regionen Spaniens und verdeutlicht lt. Savills die hohe Nachfrage in der gesamten Stadt.⁹ Der Mietwohnungsmarkt hat in Spanien stark an Bedeutung gewonnen, insbesondere bei jungen Menschen. In der Altersgruppe der 16-29-Jährigen leben 2017 etwa 74 % der Haushalte zur Miete, 2007 waren es lediglich 42 %. In der Altersgruppe der 30-44-Jährigen lebten 2017 36 % aller Haushalte zur Miete, 2007 waren es 26 %.¹⁰

Polen gilt als der größte Wohnungsmarkt in Zentral- und Osteuropa. In Polen sind im 2018 drei Trends erkennbar: steigende Preise, steigende Baukosten und ein sich entwickelnder Mietmarkt.¹¹ Die Nachfrage nach Mietobjekten steigt durch die demographische

¹ Colliers 2019: Copenhagen Property Market Report 2019, S. 40: <https://colliers.cld.bz/Colliers-Copenhagen-property-market-report-2019-ONLINE/2/>

² EU – Autumn 2019 Economic Forecast, S. 94: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip115_en_0.pdf

³ Savills 2019: Multi-Family & Co-Living, S. 2: <https://pdf.euro.savills.co.uk/ireland-research/march-19-spotlight-european-multifamily-investment.pdf>

⁴ CBRE 2019: Real Estate Market Outlook France 2019, S. 21: <https://www.cbre.fr/en/research-and-reports/France-Real-Estate-Market-Outlook-2019-GB>

⁵ INSEE: <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3975845>

⁶ CBRE 2018: Les Séniors l'avenir du core? Résidences Services Séniors et opportunités d'investissement, S. 4: https://www.domitys.fr/lpevent/pdf/etude_senior_CBRE.pdf

⁷ Savills 2019: Multi-Family & Co-Living, S. 2: <https://pdf.euro.savills.co.uk/ireland-research/march-19-spotlight-european-multifamily-investment.pdf>

⁸ Knight Frank 2019: Residential New Development Madrid, S. 2: <https://content.knightfrank.com/research/1778/documents/en/madrid-residential-new-development-2019-6433.pdf>

⁹ Savills 2019: Spain Residential, S. 12: <https://pdf.euro.savills.co.uk/global-research/spain-residential-report-2019.pdf>

¹⁰ Knight Frank 2019: Private Rented Sector Spain 2019, S. 7: <https://content.knightfrank.com/research/1803/documents/en/spain-prs-private-rented-sector-2019-july-2019-6487.pdf>

¹¹ Ernst & Young: The Polish Real Estate Guide 2019, S. 32: [https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Raport_Przewodnik_po_Polskim_Rynku_Nieruchomosci_2019/\\$FILE/Real%20Estate%20Guide_book_2019.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Raport_Przewodnik_po_Polskim_Rynku_Nieruchomosci_2019/$FILE/Real%20Estate%20Guide_book_2019.pdf)

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.¹ In den letzten fünf Jahren lagen die durchschnittlichen jährlichen Mietwachstumsraten bei rund 5 % in Warschau, Krakau, Wrocław und Poznan, während die Performance von Gdansk mit einem Plus von mehr als 8 % am stärksten war. Nur Łódź verzeichnete in den letzten fünf Jahren einen geringeren Anstieg von 3,5 %, da die Mieten im Vergleich zu den anderen Großstädten mit zweijähriger Verzögerung stiegen.²

Fondstrategie und Bericht des Fondsmanagers

Das Portfolio wuchs im ersten Geschäftshalbjahr durch Wertsteigerungen aufgrund von Miet- und Marktentwicklungen, sowie durch die Übernahme eines fertig gestellten Wohngebäudes in Madrid im Segment bezahlbares Wohnen, sowie eines Objektes in Freiburg im Segment „serviced Apart-

ments“. Das Immobilienvermögen des Catella European Residential beträgt EUR 1.361,6 Mio. per 31.10.2019.

Akquisition

In der weiteren Umsetzung der modernisierten Anlagestrategie erfolgte der Ankauf eines Seniorenwohnheimes in Frankreich (Bestandsimmobilie und langfristig an französische Betreiber vermietet), einer Projektentwicklung in Hamburg Hafencity (Wohnungsmix aus Sozialwohnungen und möbliertes Wohnen) und einer Projektentwicklung in Wien (Wohnen) angekauft. Durch den Erwerb der drei Immobilien baut der Fonds die strategische Allokation und Diversifikation des Portfolios weiter aus. Zu Einem durch den Einstieg in den österreichischen Wohnungsmarkt und zu anderem durch die Investition in das Segment moderne und bezahlbare Wohnkonzepte.

Dispositionen

Im Zuge der Umsetzung des aktiven Portfolio-Managements erfolgten weitere Verkäufe aus dem zuvor selektierten Verkaufsportfolio. Nachdem im vergangenen Geschäftsjahr eine erste Tranche von ca. EUR 25 Mio. erfolgreich veräußert werden konnte, befindet

sich aktuell eine zweite Verkaufstranche von ca. EUR 35 Mio. im Verkaufsprozess. So konnten im ersten Geschäftshalbjahr bereits ca. 23 Mio. EUR aus dieser Tranche veräußert werden. Die restlichen Objekte aus der zweiten Tranche befinden sich aktuell im Verkaufsprozess und werden im Laufe des Q4/ 2019 bis Q1/2020 veräußert werden. Die dritte Verkaufstranche wird zum Q2/ 2020 vorbereitet.

Ausblick

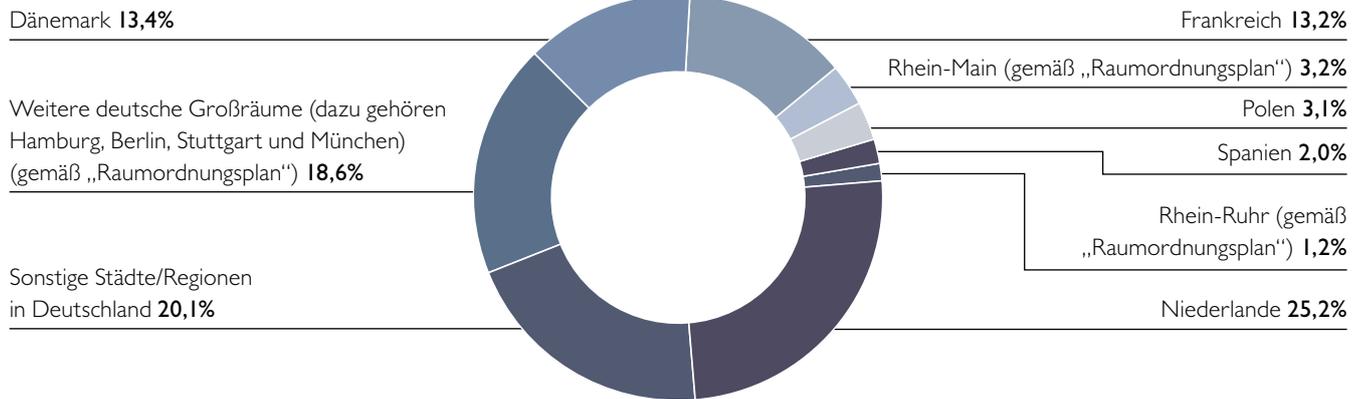
Im zweiten Geschäftshalbjahr planen wir Ankäufe in Spanien im Bereich bezahlbares Wohnen (Bestandsimmobilien), sowie weitere selektive Verkäufe. Für das Kalenderjahr 2019 erwarten wir eine Gesamttrendite von 6 – 8 %.

¹ Pwc, REAS, CMS: Institutional rental market in Poland 2017, S. 4: https://www.pwc.pl/pl/publikacje/assets/reas_cms_pwc_institutional_rental_market_poland.pdf

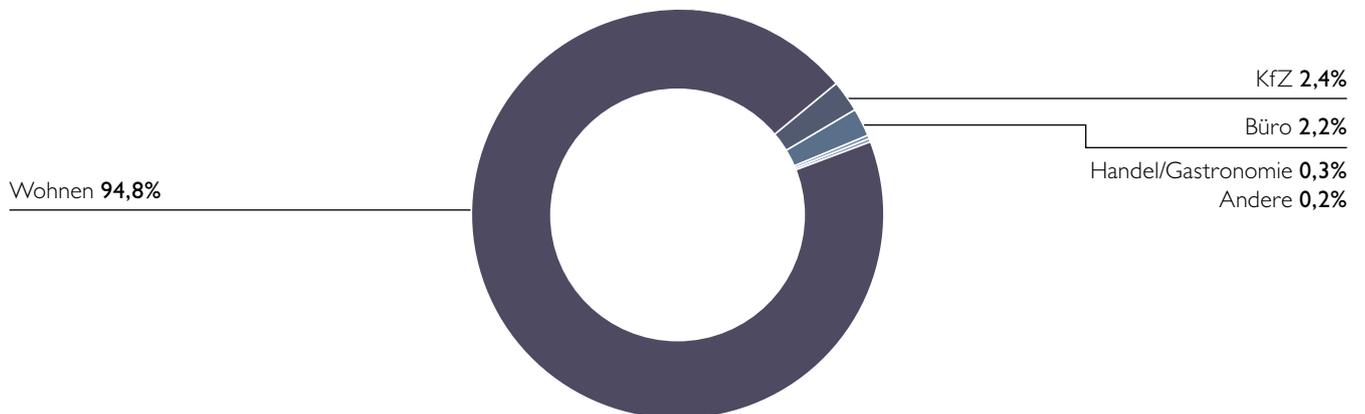
² JLL 2019: Residential Market in Poland Q3 2019, S. 4: <https://www.jll.pl/en/trends-and-insights/research/residential-market-in-poland>

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien¹ (Basis Verkehrswert)

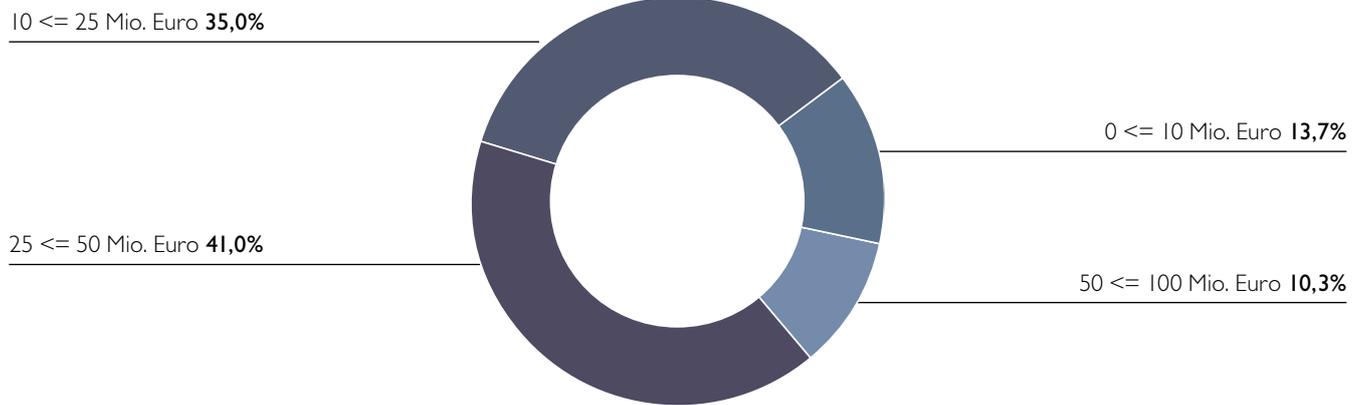


Nutzungsarten der Fondsimmobilien (Berechnung anhand der Nettosollmieten)

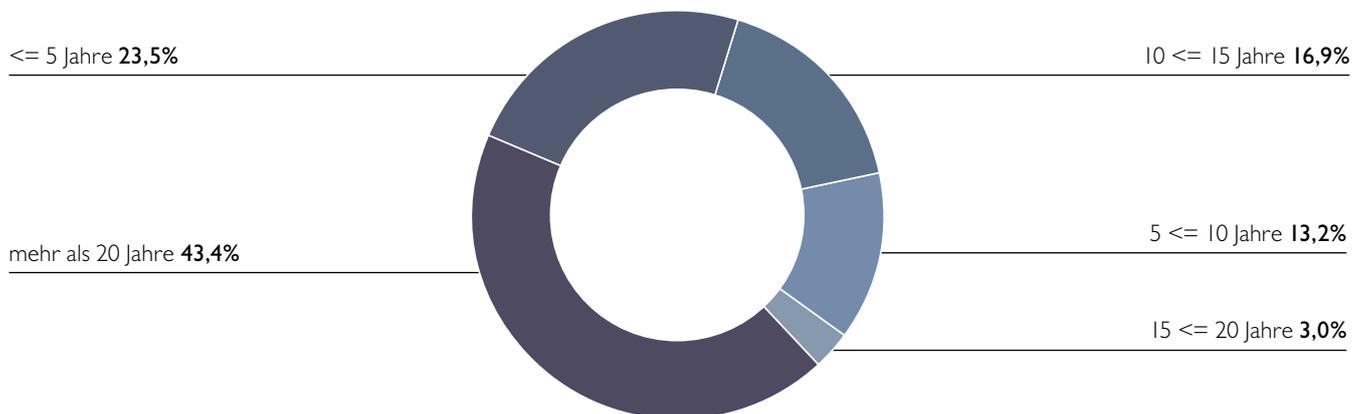


¹ Berechnungsbasis ist der Durchschnittswert der Gutachten zweier externer Bewerter; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

Größenklassen der Fondsimmobilien (Basis Verkehrswert)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (Basis Verkehrswert)¹



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

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

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	163.063	12,0	147.368	10,8
DKK-Kredite	0	0,0	65.194	4,8
GESAMT	163.063	12,0	212.562	15,6

Übersicht Währungsrisiken

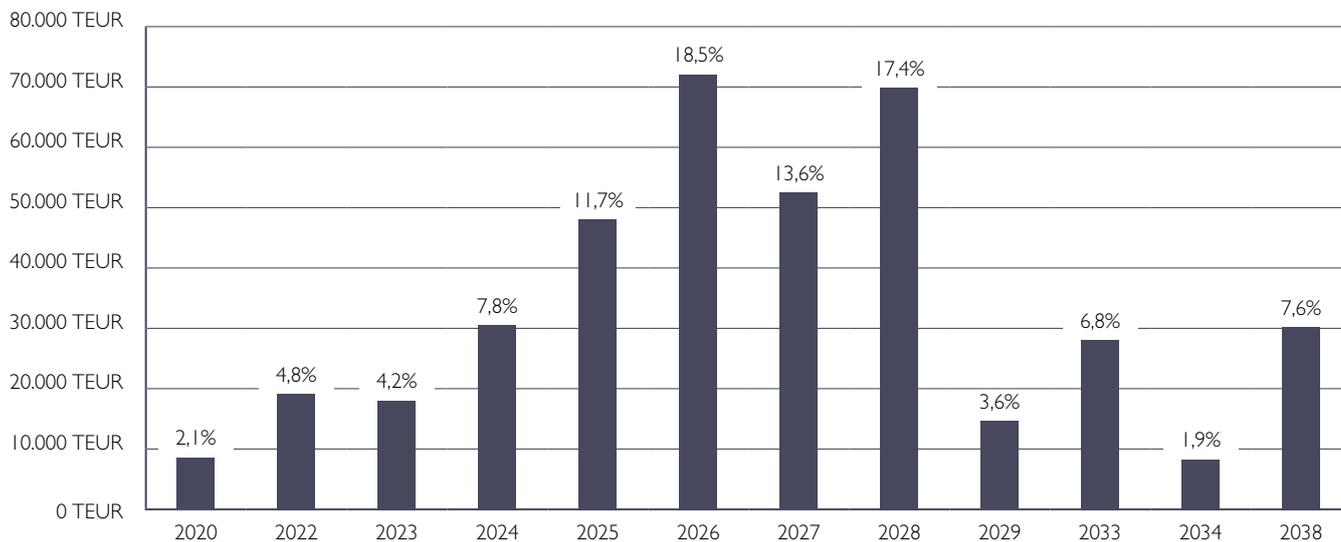
	Offene Währungs- positionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto)
	in TEUR	
SEK	-258	0,0
DKK	29.896	2,6
PLN	8.278	0,7
Gesamt	38.432	3,3

Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	23.500	6,3
1-2 Jahre	0	0,0
2-5 Jahre	98.901	26,3
5-10 Jahre	220.732	58,8
über 10 Jahre	32.464	8,6
GESAMT	375.597	100,0

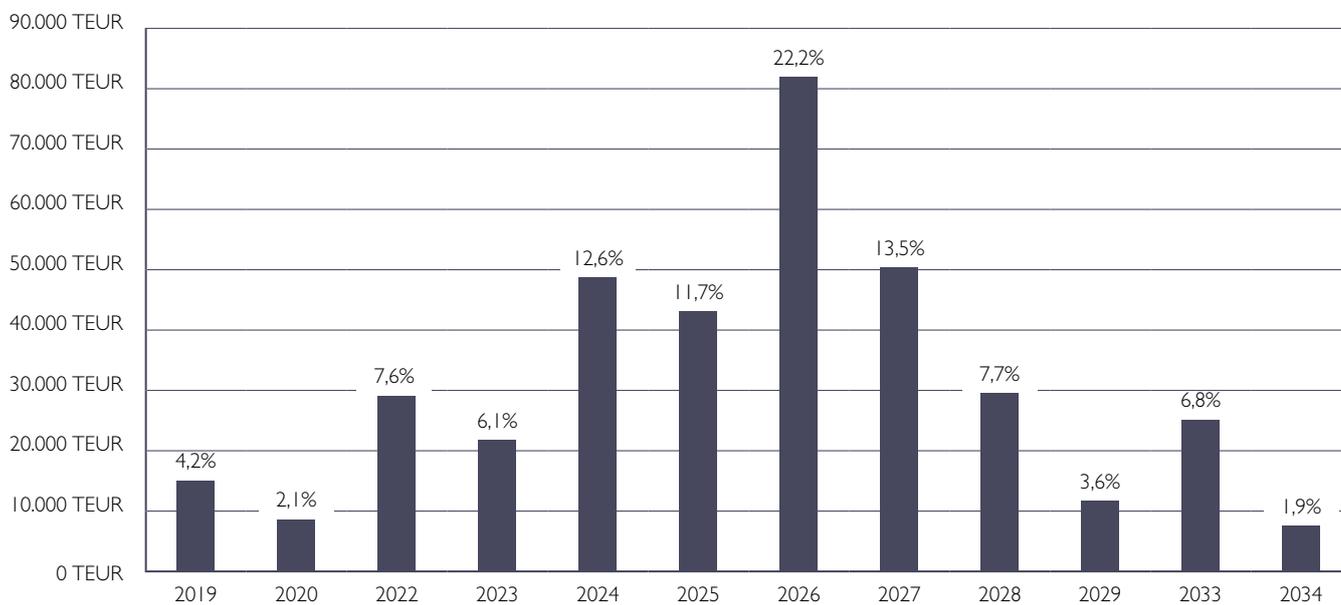
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Personal und Organisation

Zum 14. Mai 2019 hat Herr Josef Brandhuber sein Amt als Aufsichtsrat niedergelegt.

Herr Peter Scherkamp wurde am 1. August 2019 zum Mitglied des Aufsichtsrats der Catella Real Estate AG bestellt.

¹ Kreditvolumen (direkt) gesamt TEUR 163.063.

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		1.038.884.163,94
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-7.462.888,00
Zwischenausschüttung		-7.259.631,21
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		304,92
Mittelzufluss/-abfluss		
2. (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		84.817.642,51
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	85.462.580,08	
Mittelabflüsse aus Anteiltrücknahmen	-644.937,57	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		987.097,16
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.485.556,46
davon bei Immobilien	-875.315,04	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-610.241,42	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		58.512.141,61
davon nicht realisierte Gewinne	54.117.027,31	
davon nicht realisierte Verluste	-11.884.846,39	
davon Währungskursveränderungen	281.202,57	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		1.166.993.274,47



Erläuterung zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben der Verwendungsrechnung des Jahresberichts zum 30.04.2019.

Die **Zwischenausschüttung** im laufenden Geschäftsjahr ergibt sich aus dem Ausschüttungsbeschluss der Geschäftsführung.

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen dem Ende des Vorjahresberichtes und dem Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht

als Mittelabfluss im Vorjahresberichtszeitraum erfasst wurde.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten „Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen“ berücksichtigt und erhöhen diesen. Rücknahmeabschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ berücksichtigt und mindern diesen (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt derzeit weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeabschläge.

In dem Anteilpreis sind die **aufgelaufenen Erträge pro Anteil** mit enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden ohne Korrektur der Ertragsausgleichsbeträge gezeigt. Diese werden in der Entwicklungsrechnung in einem separaten Posten ausgewiesen.

Unter „**Abschreibung Anschaffungsnebenkosten**“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abge-

schrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear über einen Zeitraum von zehn Jahren (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist der Ertrags- und Aufwandsrechnung zu entnehmen.

Die im Ergebnis des Geschäftsjahres enthaltenen **nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergeben sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus der Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch externe Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder dem Erwerb von Zusatzkleinflächen.

Unter der Position **Währungskursveränderungen** werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskurschwankungen erfasst.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
I. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	483.895.000,00	41,47
I. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	36.880.000,00	3,16
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	520.775.000,00	44,63
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
I. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(87.609.177,43)	406.932.861,68	34,87
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(87.609.177,43)	406.932.861,68	34,87
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
I. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(1.574.899,07)	168.260.115,24	14,42
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(1.574.899,07)	168.260.115,24	14,42
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	20.053.984,57	1,72
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(72.492.357,13)	230.591.857,13	19,76
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(1.810.251,59)	4.974.831,90	0,43
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.984.346,23	0,60
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(416.052,62)	4.678.336,35	0,40
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(82.653,22)	11.251.359,42	0,96
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(74.801.314,56)	278.534.715,60	23,87
Summe Vermögensgegenstände		1.374.502.692,52	117,78

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-163.036.000,99	-13,97
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-4.671.537,97	-0,40
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-18.617.806,89	-1,60
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(-596.585,73)	-2.164.857,88	-0,19
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(-596.585,73)	-188.490.203,73	-16,15
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-19.019.214,32	-1,63
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(-596.585,73)	-207.509.418,05	-17,78
C. Fondsvermögen		1.166.993.274,47	100,00
Anteilwert (EUR)		14,47	
Umlaufende Anteile (Stück)		80.659.181	

Devisenkurse per 30.10.2019

Dänische Kronen	1 Euro = 7,47075 DKK
Polnische Zloty	1 Euro = 4,26320 PLN
Schwedische Kronen	1 Euro = 10,79920 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 30.10.2019 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.10.2019 weist der Catella European Residential das Netto-Fondsvermögen von 1.166.993 TEUR aus. Bei 80.659.181 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 14,47 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 6.075.192 Anteile ausgegeben und 45.234 Anteile zurückgenommen, was einem Nettomittelabfluss von 85.805 TEUR entspricht.

39 direkt gehaltene Objekte und 38 indirekt über 44 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 31.10.2019 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 520.775 TEUR. Es setzt sich aus 31 Wohnimmobilien und 8 gemischt genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtstag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 406.933 TEUR.

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

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 CERF Austria 01 TopCo GmbH und CERF Austria 02 GmbH gegründet.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 168.260 TEUR (Stand 30.04.2019: 83.072 TEUR) und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 278.535 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (20.054 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 2.187 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 17.866 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (230.592 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im *Immobilienverzeichnis* ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 4.975 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 6.984 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 4.678 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.486 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 11.251 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 9.975 TEUR, Forderungen aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 1.101 TEUR und Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 175 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 188.490 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 163.036 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte in Deutschland und Frankreich ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 4.672 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 18.618 TEUR werden mit 18.597 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 2.165 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus DTG's in

Höhe von 810 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehnszinsen in Höhe von 211 TEUR, Verbindlichkeiten der Finanzverwaltung in Höhe von 321 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 680 TEUR, Verbindlichkeiten der Verwahrstelle in Höhe von 113 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 29 TEUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Verkäufen.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 19.019 TEUR ausgewiesen.

Es wurden Rückstellungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 232 TEUR, für Kapitalertragssteuer in Höhe von 18.405 TEUR, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 96 TEUR, Rückstellungen für Veröffentlichungskosten in Höhe von 28 TEUR sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von 258 TEUR gebildet.



Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Voltastraße 63-65 DE – 60486 Frankfurt/Main	W	B 1,2 W 91,5 K 7,3
2		Gelieustraße 5-6G DE – 12203 Berlin	W	W 90,3 K 7,8 A 1,9
3		Eosanderstraße 18, 18A-C DE – 10587 Berlin	W	W 92,3 K 7,7
4		Eosanderstraße 21, 21A-E, Otto-Suhr-Allee 144, 144a DE – 10587 Berlin	W	B 9,9 W 90,1
5		Charlottenburger Ufer I DE – 10587 Berlin	W	B 8,5 W 87,3 K 4,2
6		Hessenring 54-76A DE – 61184 Karben	W	W 93,3 K 4,6 A 2,1
7		Alte Ziegelei 8-18 (gerade) DE – 30419 Hannover	W	W 94,7 K 5,3
8		Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3 DE – 30880 Laatzen-Mitte	W	W 96,5 K 3,5

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
W/G	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
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
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug
E	Einbauküche

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	2008	4.698	101	9.846	G, PA, E
12/2008	42/47	1971/1981/1986 2015	16.963	-	16.440	A, E, PA
01/2010	48	1987/1990	478	-	921	E, G
01/2010	48	1987/1990	1.584	259	3.286	A, E, G, PA
01/2010	48	1987/1990	626	103	1.412	E, G, PA
01/2010	61	1997 2000-2002	15.193	-	7.812	A, G, PA
04/2010	55	1994	4.297	-	3.751	G
04/2010	52	1991	6.722	-	6.213	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 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 2019 - Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
9		Ellerbuschfeld 15 und 17 DE – 30539 Hannover-Bemerode	W	W 96,5 K 3,5
10		Sibeliusweg 24, 26 und 28 DE – 30655 Hannover	W	W 95,5 K 4,5
11		Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade) DE – 30853 Langenhagen	W	W 96,5 K 3,5
12		Frankfurter Str. 8-10 DE – 35037 Marburg	W	W 99,9 A 0,1
13		Rudolf-Breitscheid-Str. 15-17, 21-23 DE – 35037 Marburg	W	W 99,9 A 0,1
14		John-Schehr-Str. 20, 20A, 22, 24, Eugen-Schönhaar-Str. 8 DE – 10407 Berlin	G/W	B 24,2 W 71,6 K 4,2
15		Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 2, 11, 13 DE – 21079 Hamburg-Harburg	W, E	W 94,6 K 2,2 A 3,2
16		Am Weinberg 1, 1A-C, 5A-C, Reeseberg 119 DE – 21079 Hamburg-Harburg	W, E	W 97,3 K 2,7

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes Grundstück
T	Teileigentum
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
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug
E	Einbauküche

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
04/2010	59	1988/1989/1998	1.845	-	1.397	A
04/2010	52	1991	1.956	-	2.140	A, G
04/2010	43	1982	5.575	-	3.688	A, G
08/2010	47	1936/1996	3.086	-	2.803	A, E
08/2010	47	1936/1996	8.063	66	5.799	A, E
09/2010	58	1997	1.838	1.222	4.561	G, PA
06/2010	51	1961/1990/2004 2008	9.497	-	4.870	A, G
09/2010	46	1961/1985/1995 2002	7.169	-	4.592	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 2019 - Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
17		Am Weinberg 15A-C DE – 21079 Hamburg-Harburg	W, E	W 92,1 K 7,9
18		Josephsburgstr. 4, 4A, 6, 8 DE – 81673 München	W	B 10,4 W 84,6 K 4,9 A 0,1
19		Augustaanlage 51, 53 und 55 DE – 68165 Mannheim-Oststadt	G/W	B 24,2 W 69,5 K 6,3
20		Erik-Nölting-Str. 8, 10 DE – 40227 Düsseldorf	W	B 18,1 W 75,0 K 6,9
21		Liegnitzer Straße 6-14 DE – 91058 Erlangen	W	W 98,8 K 1,2
22		Schwedlerstraße 27-43, Noethestraße 63-69 DE – 91058 Erlangen	W, E	W 98,8 K 1,2
23		Georg-Krauß-Straße 2-8, Schallershofer Straße 44, 44a, 46, 46a/b DE – 91058 Erlangen	W	W 93,4 K 4,8 A 1,8
24		Eppendorfer Weg 14, Marthastraße 45 DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel	W	W 94,2 K 5,4 A 0,4

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes 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
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug
E	Einbauküche

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
09/2010	53	1961/1992/2012	3.195	-	1.514	G
09/2010	44	1983	4.329	660	4.988	A, G, PA
09/2010	32	11961/1962/1971 1990/2002/2009	2.971	1.459/1.825	4.103	A, G, PA
09/2010	71	2010	1.439	328	1.628	A, G, PA
01/2011	33/36	1961/1972/1975	3.821	-	3.094	G
01/2011	36	1965/1975/2012	11.557	-	6.980	G, A
01/2011	41	1977/1980/1983	13.619	-	11.489	A, G, PA
02/2011	67	2006	816	-	2.018	G, PA, E

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 2019 - Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
25		Osterhausenstraße 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A DE – 90459 Nürnberg	W	W 94,4 K 5,6
26		Meerbuscher Straße 265-275 DE – 40670 Meerbusch	W	W 92,0 K 8,0
27		Ernsthaldenstraße 43-49 DE – 70565 Stuttgart	W	B 6,4 W 92,5 K 1,1
28		Tempelhofer Straße 8-18 DE – 30853 Langenhagen	W	W 96,1 K 3,9
29		Hochstadenring 32-34 DE – 53119 Bonn	W	W 94,1 K 5,9
30		Nancystraße 22 DE – 76187 Karlsruhe	W	W 99,4 K 0,6
31		Anhalter Straße 19, 21, 23, Heinickestraße 21, 23, 27, Görlitzerstraße DE – 04129 Leipzig	W	W 97,7 K 2,3
32		Coppistraße 63 DE – 042157 Leipzig	G/W	B 21,4 W 78,6

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes 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
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug
E	Einbauküche

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
02/2011	46	1985	5.381	-	8.862	A, G, PA
01/2011	45	1984/2005/2010	10.410	-	3.536	A, G
10/2011	62	2011	7.802	871	7.966	A, E, PA
04/2012	56	1995	5.614	-	7.732	A, E, PA
11/2013	74	2013	2.290	-	3.306	G, PA
06/2013	64	2013	2.338	-	3.852	A, E, PA
12/2013	45	1930/1984/2009 2012/2014	3.860/3.410	-	4.540	A
12/2013	45	1925/1984/2009 2012	380	139	652	A

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 2019 - Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
33		Haarener Gracht 7, 7A, 7B DE – 52080 Aachen	W	B 2,3 W 92,5 K 5,2
34		Goßlerstr. 77 DE – 37075 Göttingen	W	W 98,4 A 1,6
35		Münchner Str. 14 DE – 01187 Dresden	W	W 90,5 B 6,2 K 3,3
36		Königsberger Str. 1-5, 4, 7, 8, 11-19 Breslauer Str. 2-8, Kemperweg 2-12 DE – 48157 Münster	W	B 1,5 W 94,4 K 3,1 A 1,0
37		13-15 avenue de Paris FR – 95290 L'Isle Adam	W	W 100,0
38		210 rue Philippe Seguin FR – 3000 Nimes	G/W	W 100,0
39		18 avenue Armand Lanoux FR – 66750 Saint Cyprien	W	W 100,0

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	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes 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
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug
E	Einbauküche

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
01/2014	45	1994	4.601	258/4.907	4.649/4.630	A, G, PA
11/2014	51	1962/2000/2012 2013	2.934	-	3.936	A, G, E; PA
01/2015	55	2014	3.770	250	4.893	E, G, PA
03/2015	41	1962/1964/1965 1980/2011/2012	34.618	372	18.806	A, G, PA
01/2019	55	2014	6.127	-	5.990	PA, A, E, G, K
01/2019	58	2017	2.753	-	6.480	PA, E, G
01/2019	56	2015	6.440	-	6.183	PA, A, E, G, K

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.

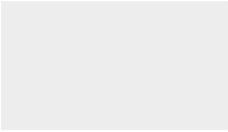
⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
40		-	BERF Verwaltungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 69 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-	-
41		Til Brugmanplantsoen 2-32 und 37-64 NL – 2525 Den Haag	BERF I GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 9.813 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.805 TEUR	W, E	W K	95,6 4,4
42		Erasmusweg 1163-1185 NL – 2542 Den Haag	BERF I GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 9.813 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.805 TEUR	W, E	W K	97,1 2,9
43		1 Rue Léon Bourgeois, Rue des Voirons, Allée des Colibris 8 FR – 74100 Ville-la-Grand	BERF France 1 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100% ⁸ Gesellschaftskapital: 11.013 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.463 TEUR	W	W	100,0
44		228 Avenue de la Tolosane FR – 31670 Labège	BERF France 2 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100% ⁸ Gesellschaftskapital: 7.027 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.635- TEUR	W	W	100,0
45		Helsinkistr. 21-25 DE – 81829 München	BERF II GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 1.092 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W K	93,1 6,9
46		Willy-Brandt-Allee 16-22 DE – 81829 München	BERF III GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: - TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	B W K	0,6 92,8 6,6

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes 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
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug
E	Einbauküche

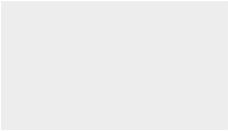
Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2010	-	-	-	-	-	-
11/2011	57	1996	2.980	-	5.010	A, E, PA
11/2011	58	1997	5.687	-	16.352	A, PA
07/2010	71	2010	2.428	-	2.751/2.753	A, G, PA
10/2010	31	1990 2018	18.363	48	9.764/9.716	A, E
03/2011	67	2007	11.088	-	11.684/11.638	PA
03/2011	68	2008	12.239	-	14.595	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 2019 - Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
47		-	BERF Lux I S.à.r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 31.550 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-	-
48		128/144 Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone	BERF France III SCI, Paris Beteiligungsquote: 100% ⁸ Gesellschaftskapital: 3.137 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.793 TEUR	W	B W	11,7 88,3
49		Nieuwe Haven I-201, Valkenstraat 10 Burgemeester van Walsumweg 2 NL – 3011 Rotterdam	BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 10.947 TEUR Gesellschafterdarlehen: 14.585 TEUR	W, E	B W K	8,2 85,7 6,5
50		Zuster Meijboomstraat 1-83,101-183 und 201-283 NL – 2331 Leiden	BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin ⁷ Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 10.947 TEUR Gesellschafterdarlehen: 14.585 TEUR	W, E	W A	98,5 1,5
51		31 Cours Monseigneur Romero FR – 91000 Evry	BERF France 4 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100% ⁸ Gesellschaftskapital: 3.565 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.280 TEUR	W	W	100,0
52		1, 3, 5 Impasse Andre Marfaing/ Route de Narbonne FR – 31400 Toulouse	BERF 05 France SNC, Paris Beteiligungsquote: 100% ⁸ Gesellschaftskapital: 10.970 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.956 TEUR	W	W G/H K A	98,1 0,4 1,4 0,1
53		Rue de Parozet/Rue de la Foret de Disse FR – 01170 Gex	BERF France I SCI ⁸ Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 11.013 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.463 TEUR	W	W	100,0

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes 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
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug
E	Einbauküche

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	1989 2008	6.110	1.716	21.924	E, G, PA
03/2012	46/42	1985 1991 2005	1.303	-	8.071	A, E, PA
07/2012	55	2014	746	-	2.183	E, PA
08/2012	34	1993	8.749	94/133	9.885/9.924	A, E, G, PA
12/2012	76	2015	3.938/3.842	-	4.560	A, E, 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 2019 - Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
54		Romeostraat 25 NL – 3816 Amersfoort	BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 7.817 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.948 TEUR	W	W	100,0
55		Weena 381 – 443 NL – 3013 Rotterdam	BERF 06 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 2.053 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.660 TEUR	W	W	100,0
56		Lodewijk Pincoffsweg 151-329 NL – 3071 Rotterdam	BERF 07 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 1.205 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.116 TEUR	W, E	W K A	94,5 2,9 2,6
57		310 Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux Belges	BERF France 06 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100% ⁸ Gesellschaftskapital: 5.261 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.033 TEUR	W	W	100,0
58		Griffeweg 21 – 87 NL – 9723 Groningen	BERF 08 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 2.058 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.889 TEUR	W	G/H W K	16,7 75,4 7,9
59		Henriette Ronnerstraat 94 – 176 NL – 176 Tilburg	BERF 09 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 760 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.062 TEUR	W	W	100,0
60		Nova Zemlakade I -33 NL – 3446 Woerden	BERF 10 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 2.371 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.918 TEUR	W	W A	96,9 3,1

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes 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
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug
E	Einbauküche

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2013	55	1994	3.028	-	4.588	A, PA
06/2013	50	1989	689	-	11.787	E, PA
06/2013	56	1995	1.876	300	7.546	E, G, PA
01/2014	56	2015	1.457	-	3.830	E, PA
10/2013	62	2001	1.152	580	3.198/2.618	G, PA
10/2013	55	1994	1.020	-	3.655	E, PA
10/2013	57	1996	1.487	-	3.198	A, E, 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.

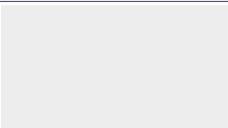
⁷ Die Gesellschaft BERF 4 GmbH & Co. KG hält zwei Immobilien: Rotterdam und Leiden.

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 2019 - Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
61		Zonedauw 2 – 124 NL – 3353 Papendrecht	BERF 11 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 988 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.297 TEUR	W	W	100,0
62		Mallemolen 11- 19, Javastraat 85-95 NL – 2585 Den Haag	BERF 12 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 779 TEUR Gesellschafterdarlehen: 1.360 TEUR	W	W K	96,5 3,5
63		Hofwijkstraat 53, Stationsplein NL – 2515RN Den Haag	BERF 14 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 28.001 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.908 TEUR	W, E	B W K	6,1 90,7 3,2
64		Admiraliteitskade 50 NL – 3063 ED Rotterdam	BERF 13 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 2.331 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.000 TEUR	W	W	100,0
65		Mathildelaan 1, Emma NL – 5611 Eindhoven	BERF 15 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 5.419 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.392 TEUR	W	B W K	11,9 87,6 0,5
66		Huizermaatweg 39 – 49a Huizermaatweg 1 – 9 NL – 1273 Huizen	BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 5.7817 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.948 TEUR	W	W	100,0
67		-	Catella ERF Spain 02 SL Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 11.091 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-	-

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes 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
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug
E	Einbauküche

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	874	-	2.244	A, E, PA
06/2014	68	2017	3.303	1.446	17.759	E, G, PA
11/2014	56	1989/2004/2005 2014/2015	1.396/1.394	-	6.828	E, G, PA
10/2015	67	1973/2006/2016	2.411	1.555	10.907	A, G, PA
09/2017	58/68	1990/2007/2010 2017/2018	1.494/1.751	-	3.448	A, E, PA
07/2018	-	-	-	-	-	-

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.

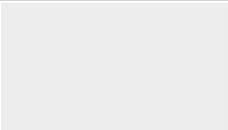
⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
68		Calle de Eduardo Barreiros ES – 28002 Madrid	BERF Spain Madrid Villa Verde S.L.U. Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 3.400 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.500 TEUR	W	W	100,0
69		-	Catella CER Holding Spain S.L. Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 53 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-	-
70		Munzinger Str. 1a DE – 79111 Freiburg	CERF Deutschland 01 GmbH Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 25.111 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.500 TEUR	W	W	100,0

Art des Grundstücks

E	Erbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes 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
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug
E	Einbauküche

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2017	80	2017	6.560	-	12.715	PA, G, K
07/2018	-	-	-	-	-	-
01/2019	80	2019	2.958	769	7.053	PA, A, E

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.

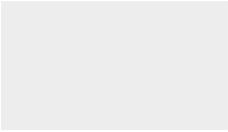
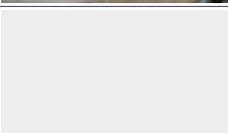
⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
71		-	BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 33 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
72		Vejlegade 6-10 DK – 2100 Kopenhagen	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁸ Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 103.403 TDKK Gesellschafterdarlehen: 93.186 TDKK	W	W	100,0
73		Frederiksberg, Howitzvej 49, 51A, 51B DK – 2000 Kopenhagen,	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁸ Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 103.403 TDKK Gesellschafterdarlehen: 93.186 TDKK	W	W K	99,5 0,5
74		Rantzausgade 60A, 60C, 60D DK – 2200 Kopenhagen	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen ⁸ Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 103.403 TDKK Gesellschafterdarlehen: 93.186 TDKK	W	W	100,0
75		-	BF BER Denmark 04 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 42 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
76		Bodil Ipsens Vej 2-6, Clara Pontoppidans Vej 77-89, Lily Brobergs Vej 52-54 DK – 2500 Valby	BF BER Denmark 03 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 92.378 TDKK Gesellschafterdarlehen: 66.635 TDKK	W	W	100,0
77		-	Denmark 06 ApS, Kopenhagen BF BER Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 44 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes 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
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug
E	Einbauküche

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	48	1918 1997 2008	1.013	-	2.394/2.418	E, PA
12/2011	60	2009	2.339	-	3.021	E, PA
06/2012	43	1904 1982 2009	1.420	262	2.633	E
08/2012	-	-	-	-	-	-
03/2013	64	2013	6.293	-	9.281	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 BE Denmark 14 ApS befinden sich jeweils zu 100% im Eigentum der BERF Lux I S.à.r.l.

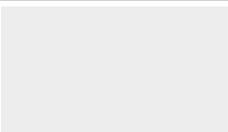
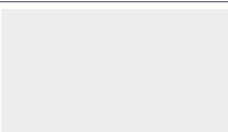
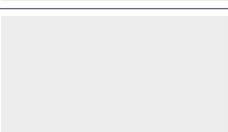
⁸ Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzausgade.

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 2019 - Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
78		Gyngemose Parkvej 4A-4D DK – 2860 Soborg	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 179.240 TDKK Gesellschafterdarlehen: 48.000 TDKK	W	W	100,0
79		Dr. Margrethes Vej 1-7 DK – 4000 Roskilde	BF BER Denmark 07 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 40.026 TDKK Gesellschafterdarlehen: 21.881 TDKK	W	W	100,0
80		-	BF BER Denmark 08 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 49 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
81		-	BF BER Denmark 10 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 39 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
82		Sankt Peders Vej 3-5 DK – 2900 Hellerup	BF BER Denmark 11 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 38.666 TDKK Gesellschafterdarlehen: 22.500 TDKK	W	W	100,0
83		-	BF BER Denmark 12 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 49 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
84		-	BF BER Denmark 14 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 50 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes 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
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug
E	Einbauküche

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
05/2013	63	2012	1.088	-	5.446	E, PA
02/2014	46	1995	9.871	-	3.303	A, E, PA
10 /2013	-	-	-	-	-	-
10/2013	-	-	-	-	-	-
10/2013	43	1992	2.571	165	2.414	A, E, PA
10/2013	-	-	-	-	-	-
05/2014	-	-	-	-	-	-

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.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %	
85		Edvard Thomsens Vej 7 A-C DK – 2300 Kopenhagen	BF BER Denmark 13 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 57.538 TDKK Gesellschafterdarlehen: 59.000 TDKK	W	W	100,0
86		Ul. Icchaka Lejba Pereca 11 PL – 00-849 Warschau	Merlot Investment sp. Z o.o. Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 67.219 TPLN Gesellschafterdarlehen: 46.340 TPLN	E	G/H W K	8,9 87,3 3,8
87		Rakowicka Street 20 PL – 31-510 Krakau	BERF Poland 2 sp. Z o.o. Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 39.662 TPLN Gesellschafterdarlehen: 31.480 TPLN	W	-	-
88		Korsdalsvej 101 DK – 2610 Rodovre	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% ⁷ Gesellschaftskapital: 179.240 TDKK Gesellschafterdarlehen: 94.000 TDKK	W	W K	99,3 0,7

Art des Grundstücks

E	Erbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes 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
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug
E	Einbauküche

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
03/2015	60	2009	1.825	-	5.623	PA
07/2016	69	2018	1.960	682	8.869	E, G, PA
03/2017	70	2019	8.567	-	9.233	G
07/2018	79	2018	4.137	500	8.117	A, E, 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 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 2019 - Teil I:

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 %
1	Voltastraße 63-65 DE – 60486 Frankfurt/Main	2,6	-	-
2	Gelieustraße 5-6G DE – 12203 Berlin	1,8	-	-
3	Eosanderstraße 18, 18A-C DE – 10587 Berlin	0,0	-	-
4	Eosanderstraße 21, 21A-E, Otto-Suhr-Allee 144, 144a DE – 10587 Berlin	3,5	-	-
5	Charlottenburger Ufer 1 DE – 10587 Berlin	0,0	-	-
6	Hessenring 54-76A DE – 61184 Karben	2,2	-	-
7	Alte Ziegelei 8-18 (gerade) DE – 30419 Hannover	0,6	-	-
8	Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3 DE – 30880 Laatzen-Mitte	0,8	-	-
9	Ellernbuschfeld 15 und 17 DE – 30539 Hannover-Bemerode	2,2	-	-
10	Sibeliusweg 24, 26 und 28 DE – 30655 Hannover	0,0	-	-
11	Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade) DE – 30853 Langenhagen	1,6	-	-
12	Frankfurter Str. 8-10 DE – 35037 Marburg	3,1	-	-
13	Rudolf-Breitscheid-Str. 15-17, 21-23 DE – 35037 Marburg	18,4	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.653,5	3,8	1.651,1/1.652,9	43.400,0/43.740,0	36,7
1.607,8	4,6	1.555,4/1.567,2	35.250,0/34.480,0	36,5
100,3	4,1	98,8	2.380,0/2.550,0	33,9
376,9	4,1	376,5/372,9	9.540,0/8.980,0	33,9
171,2	4,0	171,1/173,5	4.080,0/4.410,0	33,9
904,0	5,0	895,9/894,2	18.570,0/17.870,0	32,6
317,3	5,1	316,2	6.150,0/6.400,0	32,7
491,3	5,3	489,3/485,2	9.060,0/9.600,0	33,3
118,5	5,1	119,2/114,7	2.320,0/2.300,0	30,5
182,4	5,0	182,1	3.720,0/3.520,0	32,2
322,2	5,3	321,0	5.880,0/6.200,0	32,0
330,0	5,3	329,9/329,7	6.190,0/6.370,0	32,9
590,1	6,7	579,9/569,8	8.770,0/8.810,0	36,6

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2019, 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.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

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
14	John-Schehr-Str. 20, 20A, 22, 24, Eugen-Schönhaar-Str. 8 DE – 10407 Berlin	0,4	-	-
15	Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 2, 11, 13 DE – 21079 Hamburg-Harburg	0,3	-	-
16	Am Weinberg 1, 1A-C, 5A-C, Reeseberg 119 DE – 21079 Hamburg-Harburg	0,0	-	-
17	Am Weinberg 15A-C DE – 21079 Hamburg-Harburg	0,0	-	-
18	Josephsburgstr. 4, 4A, 6, 8 DE – 81673 München	0,8	-	-
19	Augustaanlage 51, 53 und 55 DE – 68165 Mannheim-Oststadt	6,1	-	-
20	Erik-Nölting-Str. 8, 10 DE – 40227 Düsseldorf	9,3	-	-
21	Liegnitzer Straße 6-14 DE – 91058 Erlangen	0,0	-	-
22	Schwedlerstraße 27-43, Noethestraße 63-69 DE – 91058 Erlangen	1,1	-	-
23	Georg-Krauß-Straße 2-8, Schallershofer Straße 44, 44a, 46, 46a/b DE – 91058 Erlangen	0,9	-	-
24	Eppendorfer Weg 14, Marthastraße 45 DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel	0,0	-	-
25	Osterhausenstraße 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A DE – 90459 Nürnberg	2,4	-	-
26	Meerbuscher Straße 265-275 DE – 40670 Meerbusch	1,2	-	-
27	Ernstthaldenstraße 43-49 DE – 70565 Stuttgart	0,0	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
728,9	3,8	717,2/717,7	19.060,0/19.590,0	32,5
520,9	7,6	460,8	6.590,0/7.040,0	35,7
423,4	6,4	454,9	6.850,0/6.460,0	35,7
165,5	6,2	164,5	2.590,0/2.740,0	35,7
771,1	3,6	770,3/771,2	21.620,0/21.600,0	34,1
630,0	5,6	625,1/630,2	11.400,0/10.930,0	38,5
283,1	4,4	276,7	6.330,0/6.450,0	35,3
269,6	4,6	268,8	5.830,0/5.980,0	33,5
537,7	4,7	535,6/536,1	11.300,0/11.650,0	33,5
1.069,7	5,3	1.051,1/1.050,0	20.390,0/19.800,0	33,5
333,8	3,7	331,6/332,8	8.960,0/9.250,0	32,2
975,1	4,6	977,8/974,8	22.110,0/20.200,0	32,8
365,8	5,2	361,9/361,0	7.010,0/7.110,0	36,3
1.754,5	4,9	1.740,2/1.736,3	36.200,0/35.590,0	33,4

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2019, 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.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

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
28	Tempelhofer Straße 8-18 DE – 30853 Langenhagen	0,6	-	-
29	Hochstadenring 32-34 DE – 53119 Bonn	0,9	-	-
30	Nancystraße 22 DE – 76187 Karlsruhe	0,0	-	-
31	Anhalter Straße 19, 21, 23, Heinickestraße 21, 23, 27, Görlitzerstraße DE – 04129 Leipzig	1,5	-	-
32	Coppistraße 63 DE – 042157 Leipzig	0,0	-	-
33	Haarener Gracht 7, 7A, 7B DE – 52080 Aachen	8,5	-	-
34	Goßlerstr. 77 DE – 37075 Göttingen	0,1	-	-
35	Münchner Str. 14 DE – 01187 Dresden	7,3	-	-
36	Königsberger Str. 1-5, 4, 7, 8, 11-19 Breslauer Str. 2-8, Kemperweg 2-12 DE – 48157 Münster	1,8	-	-
37	13-15 avenue de Paris FR – 95290 L'Isle Adam	0,0	-	-
38	210 rue Philippe Seguin FR – 3000 Nimes	0,0	-	-
39	18 avenue Armand Lanoux FR – 66750 Saint Cyprien	0,0	-	-

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 %
717,3	5,0	715,3/715,4	14.130,0/14.440,0	0,0
467,0	5,0	458,9/460,1	9.220,0/9.440,0	35,1
712,4	5,1	709,4	13.900,0/14.220,0	32,2
393,5	4,8	391,0	8.310,0/8.090,0	20,9
67,6	4,9	67,5	1.410,0/1.370,0	0,0
672,4	7,1	648,1/647,4	9.540,0/9.500,0	0,0
717,7	4,9	729,8/708,3	14.580,0/14.520,0	0,0
726,7	5,9	727,3/725,2	12.420,0/12.120,0	0,0
1.467,9	5,3	1.447,9/1.439,6	27.790,0/27.340,0	32,7
1.167,6	3,8	1.167,6	31.000,0/30.620,0	39,3
758,8	4,1	758,8	18.800,0/18.380,0	39,6
781,4	4,0	781,4	19.750,0/19.530,0	39,6

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2019, 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.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

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 %
40	Til Brugmanplantsoen 2-32 und 37-64 NL – 2525 Den Haag	1,0	-	-
41	Erasmusweg 1163-1185 NL – 2542 Den Haag	2,4	-	-
42	1 Rue Léon Bourgeois, Rue des Voirons, Allee des Colibris 8 FR – 74100 Ville-la-Grand	6,1	-	-
43	228 Avenue de la Tolosane FR – 31670 Labège	21,8	-	-
44	Helsinkistr. 21-25 DE – 81829 München	1,6	-	-
45	Willy-Brandt-Allee 16-22 DE – 81829 München	1,1	-	-
46	128/144 Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone	1,0	-	-
47	Nieuwe Haven 1-201, Valkenstraat 10 Burgemeester van Walsumweg 2 NL – 3011 Rotterdam	3,4	-	-
48	Zuster Meijboomstraat 1-83,101-183 und 201-283 NL – 2331 Leiden	1,4	-	-
49	31 Cours Monseigneur Romero FR – 91000 Evry	4,0	-	-
50	1, 3, 5 Impasse Andre Marfaing/ Route de Narbonne FR – 31400 Toulouse	11,1	-	-
51	Rue de Parozet/Rue de la Foret de Disse FR – 01170 Gex	10,8	-	-
0,6	Romeostraat 25 NL – 3816 Amersfoort	1,5	-	-
53	Weena 381 – 443 NL – 3013 Rotterdam	2,4	-	-
54	Lodewijk Pincoffsweg 151-329 NL – 3071 Rotterdam	3,7	-	-
55	310 Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux Belges	9,0	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
577,1	6,5	575,0/575,5	8.980,0/8.830,0	27,3
1.826,4	6,3	1.795,0/1.822,8	28.020,0/29.640,0	31,2
479,2	4,5	477,1/439,4	10.960,0/10.300,0	0,0
2.582,0	11,5	2.438,0/2.519,8	22.150,0/22.610,0	0,0
1.396,1	3,2	1.299,8/1.300,0	43.700,0/42.520,0	33,3
1.748,6	3,1	1.747,7/1.734,5	56.640,0/57.600,0	42,0
377,6	5,5	376,8	6.830,0/6.900,0	0,0
2.971,7	5,9	2.905,6/2.923,1	50.730,0/50.000,0	30,9
1.041,7	5,5	1.024,8/1.023,9	19.120,0/18.900,0	31,6
624,6	6,1	610,4/609,3	10.240,0/10.290,0	0,0
2.934,9	9,8	2.906,5/2.906,6	30.590,0/29.440,0	0,0
881,4	4,8	886,2/848,2	18.900,0/18.000,0	0,0
630,2	5,6	630,2	11.400,0/11.250,0	0,0
1.610,7	5,3	1.599,3/1.599,5	30.250,0/30.600,0	28,3
977,5	5,3	971,7	18.100,0/18.530,0	28,2
842,5	7,0	841,4	12.090,0/12.110,0	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 30.04.2019, 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.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

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
56	Griffeweg 21 – 87 NL – 9723 Groningen	0,0	-	-
57	Henriette Ronnerstraat 94 – 176 NL – 176 Tilburg	4,1	-	-
58	Nova Zemlakade 1 -33 NL – 3446 Woerden	0,5	-	-
59	Zonedauw 2 – 124 NL – 3353 Papendrecht	1,1	-	-
60	Mallemlen 11- 19, Javastraat 85-95 NL – 2585 Den Haag	0,9	-	-
61	Hofwijckstraat 53, Stationsplein NL – 2515RN Den Haag	4,5	-	-
62	Admiraliteitskade 50 NL – 3063 ED Rotterdam	0,0	-	-
63	Mathildelaan 1, Emma NL – 5611 Eindhoven	0,3	-	-
64	Huizermaatweg 39 – 49a Huizermaatweg 1 – 9 NL – 1273 Huizen	3,3	-	-
65	Calle de Eduardo Barreiros ES – 28002 Madrid	65,2	-	-
66	Munzinger Str. 1a DE – 79111 Freiburg	74,9	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
430,3	5,8	431,4/431,5	7.400,0	0,0
467,4	5,6	466,1/465,1	8.500,0/8.200,0	34,2
419,3	5,5	406,1	7.700,0/7.510,0	0,0
632,6	5,7	631,0/632,8	10.980,0/11.200,0	33,7
300,5	5,2	301,3/300,0	5.400,0/6.090,0	30,3
3.725,2	6,4	3.719,7/3.725,8	57.780,0/58.060,0	34,5
1.592,8	5,8	1.516,4	27.800,0/27.350,0	26,5
2.408,3	6,0	2.386,3/2.240,1	40.100,0/39.570,0	32,8
532,4	5,3	528,0/530,0	9.820,0/10.100,0	0,0
1.506,2	5,4	137,6	27.810,0	0,0
2.453,5	7,3	204,5	33.739,0	40,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2019, 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.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

IV. Über 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 %
67	Vejlegade 6-10 DK – 2100 Kopenhagen	8,5	-	-
68	Frederiksberg, Howitzvej 49, 51A, 51B DK – 2000 Kopenhagen,	1,3	-	-
69	Rantzausgade 60A, 60C, 60D DK – 2200 Kopenhagen	5,3	-	-
70	Bodil Ipsens Vej 2-6, Clara Pontoppidans Vej 77-89, Lily Brobergs Vej 52-54 DK – 2500 Valby	0,2	-	-
71	Gyngemose Parkvej 4A-4D DK – 2860 Soborg	0,0	-	-
72	Dr. Margrethes Vej 1-7 DK – 4000 Roskilde	0,0	-	-
73	Sankt Peders Vej 3-5 DK – 2900 Hellerup	0,6	-	-
74	Edvard Thomsens Vej 7 A-C DK – 2300 Kopenhagen	2,7	-	-
75	Ul. Icchaka Lejba Pereca 11 PL – 00-849 Warschau	31,1	-	-
76	Rakowicka Street 20 PL – 31-510 Krakau	-	-	-
77	Korsdalsvej 101 DK – 2610 Rodovre	0,6	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
581,2	5,1	580,6/579,4	11.154,2/11.458,0	35,4
858,4	4,7	858,0/857,8	18.525,6/18.204,3	36,3
615,9	5,1	612,3/613,8	11.511,6/12.435,2	32,0
1.896,7	4,9	1.882,2	38.456,6/39.353,5	36,5
1.064,0	5,0	1.061,5	21.055,4/21.537,3	33,2
536,0	5,2	535,5	10.099,4/10.574,6	34,7
482,7	4,8	482,2/480,0	9.878,5/10.173,0	36,2
1.245,4	4,9	1.237,4/1.237,2	25.258,5/25.700,2	33,4
1.654,1	6,7	1.633,8/1.543,4	24.917,9/24.605,9	0,0
-	-	1.479,0/1.368,8	21.160,32/21.181,3	0,0
1.712,2	4,8	1.698,6/1.709,0	34.972,4/35.806,3	38,7

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.04.2019, 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.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt 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
1	Voltastraße 63-65 DE – 60486 Frankfurt/Main	24.707,0	1.501,7	864,7	636,9	6,1	-	-	-
2	Gelieustraße 5-6G DE – 12203 Berlin	18.230,8	1.642,8	586,8	1.056,0	9,2	-	-	-
3	Eosanderstraße 18, 18A-C DE – 10587 Berlin	1.031,8	115,1	46,4	68,6	11,2	-	-	-
4	Eosanderstraße 21, 21A-E, Otto-Suhr-Allee 144, 144a DE – 10587 Berlin	3.783,4	421,8	170,2	251,6	11,2	-	-	-
5	Charlottenburger Ufer I DE – 10587 Berlin	1.719,7	191,8	77,4	114,4	11,2	-	-	-
6	Hessenring 54-76A DE – 61184 Karben	10.366,0	862,2	362,8	499,4	8,3	-	-	-
7	Alte Ziegelei 8-18 (gerade) DE – 30419 Hannover	3.950,0	242,5	138,3	104,2	6,1	-	-	-
8	Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3 DE – 30880 Laatzen-Mitte	5.730,0	348,8	200,6	148,3	6,1	-	-	-
9	Ellernbuschfeld 15 und 17 DE – 30539 Hannover- Bemerode	1.250,0	132,3	43,8	88,6	10,6	-	-	-
10	Sibeliusweg 24, 26 und 28 DE – 30655 Hannover	2.170,0	140,0	76,0	64,1	6,5	-	-	-

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
11	Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade) DE – 30853 Langenhagen	3.550,0	216,1	124,3	91,8	6,1	-	-	-
12	Frankfurter Str. 8-10 DE – 35037 Marburg	2.950,0	258,1	105,0	153,1	8,7	12,9	19,3	9
13	Rudolf-Breitscheid-Str. 15-17, 21-23 DE – 35037 Marburg	5.450,0	470,7	192,5	278,2	8,6	23,5	35,3	9
14	John-Schehr-Str. 20, 20A, 22, 24, Eugen-Schönhaar-Str. 8 DE – 10407 Berlin	8.500,0	1.082,9	382,5	700,4	12,7	54,0	89,9	10
15	Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 2, 11, 13 DE – 21079 Hamburg-Harburg	5.097,2	452,9	396,9	56,1	8,9	-	-	-
16	Am Weinberg I, IA-C, 5A-C, Reeseberg 119 DE – 21079 Hamburg-Harburg	4.910,3	466,0	151,9	314,1	9,5	2,0	39,1	10
17	Am Weinberg 15A-C DE – 21079 Hamburg-Harburg	1.052,7	93,6	82,0	11,6	8,9	-	-	-
18	Josephsburgstr. 4, 4A, 6, 8 DE – 81673 München	11.500,0	795,9	402,5	393,4	6,9	39,8	66,3	10
19	Augustaanlage 51, 53 und 55 DE – 68165 Mannheim-Oststadt	7.800,0	628,2	273,0	355,2	8,1	31,4	52,4	10
20	Erik-Nölting-Str. 8, 10 DE – 40227 Düsseldorf	4.600,0	401,9	161,0	240,9	8,7	20,1	33,5	10

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt 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
21	Liegnitzer Straße 6-14 DE – 91058 Erlangen	2.237,2	185,2	70,0	115,2	8,3	1,9	35,1	14
22	Schwedlerstraße 27-43, Noethestraße 63-69 DE – 91058 Erlangen	4.525,0	374,6	141,5	233,1	8,3	3,9	71,1	14
23	Georg-Krauß-Straße 2-8, Schallershofer Straße 44, 44a, 46,46a/b DE – 91058 Erlangen	13.897,3	1.150,6	434,7	715,9	8,3	12,0	218,2	14
24	Eppendorfer Weg 14, Marthastraße 45 DE – 20259 Hamburg- Eimsbüttel	5.745,0	605,8	259,7	346,1	10,5	30,3	75,7	15
25	Osterhausenstraße 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A DE – 90459 Nürnberg	11.478,5	709,4	395,5	313,9	6,2	35,5	88,8	15
26	Meerbuscher Straße 265- 275 DE – 40670 Meerbusch	4.500,0	284,9	157,5	127,4	6,3	14,2	35,6	15
27	Ernstthalenstraße 43-49 DE – 70565 Stuttgart	22.197,3	1.273,0	776,9	496,1	5,7	63,7	244,3	23
28	Tempelhofer Straße 8-18 DE – 30853 Langenhagen	9.098,7	722,1	396,0	326,1	7,9	36,1	174,5	29
29	Hochstadenring 32-34 DE – 53119 Bonn	7.635,0	777,7	381,8	396,0	10,2	38,5	230,7	36
30	Nancystraße 22 DE – 76187 Karlsruhe	10.324,1	1.023,1	516,2	506,9	9,9	50,7	363,6	43

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	Anhalter Straße 19, 21, 23, Heinickestraße 21, 23, 27, Görlitzerstraße DE – 04129 Leipzig	5.291,7	524,5	185,2	339,3	9,9	28,7	213,3	49
32	Coppistraße 63 DE – 042157 Leipzig	918,8	84,3	32,2	52,2	9,2	3,4	27,9	49
33	Haarener Gracht 7, 7A, 7B DE – 52080 Aachen	9.500,0	831,9	475,0	356,9	8,8	41,1	342,5	50
34	Goßlerstr. 77 DE – 37075 Göttingen	10.150,0	766,0	507,5	258,4	7,5	34,6	345,7	60
35	Münchner Str. 14 DE – 01187 Dresden	12.042,0	1.183,7	416,4	767,3	9,8	59,2	611,6	62
36	Königsberger Str. 1-5, 4, 7, 8, 11-19 Breslauer Str. 2-8, Kemperweg 2-12 DE – 48157 Münster	22.100,0	2.186,4	1.105,0	1.081,4	9,9	108,5	1.157,4	64
37	13-15 avenue de Paris FR – 95290 L'Isle Adam	30.680,0	1.181,1	351,1	830,0	3,9	59,1	1.082,6	110
38	210 rue Philippe Seguin FR – 3000 Nîmes	18.400,0	710,9	141,3	569,5	3,9	35,5	651,6	110
39	18 avenue Armand Lanoux FR – 66750 Saint Cyprien	18.920,0	739,8	220,8	519,0	3,9	37,0	678,1	110

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

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 Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	Til Brugmanplantsoen 2-32 und 37-64 NL – 2525 Den Haag	6.050,0	276,2	121,0	155,2	4,6	13,9	53,3	24
42	Erasmusweg 1163-1185 NL – 2542 Den Haag	21.600,0	703,8	432,0	271,8	3,3	34,3	148,4	27
43	1 Rue Léon Bourgeois ¹ Rue des Voirons, Allee des Colibris 8 FR – 74100 Ville-la-Grand	9.098,0	-	-	-	-	-	-	-
44	228 Avenue de la Tolosane ¹ FR – 31670 Labège	15.000,0	982,7	763,5	219,2	6,6	49,2	90,2	11
45	Helsinkistr. 21-25 DE – 81829 München	25.011,9	-	-	-	-	-	-	-
46	Willy-Brandt-Allee 16-22 DE – 81829 München	33.085,8	-	-	-	-	-	-	-
47	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	128/144 Place du Quebec ¹ FR – 34000 Montpellier-Antigone	6.200,0	409,8	372,0	37,8	6,6	20,4	57,9	17
49	Nieuwe Haven 1-201, Valkenstraat 10 Burgemeester van Walsumweg 2 NL – 3011 Rotterdam	37.408,8	1.066,9	748,2	318,7	2,9	53,4	254,2	29

Angaben zur Beteiligung

Beteiligung	Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
BERF Verwaltungs GmbH	28,0	3,2	-	3,1	11,3	0,2	-	-
BERFI GmbH & Co. KG	3.241,5	99,6	-	99,6	3,1	5,0	19,4	24
BERFI GmbH & Co. KG	2.460,0	332,1	-	332,1	13,5	16,6	72,0	27
BERF France I SCI	5.484,9	-	-	-	-	-	-	-
BERF France 2 SCI	9.145,0	278,6	-	278,6	3,0	14,0	28,0	11
BERF II GmbH & Co KG	7.133,3	935,4	-	935,4	13,1	54,8	146,0	16
BERF III GmbH & Co KG	12.195,3	1.257,3	-	1.257,3	10,3	72,36	193,5	16
BERF Lux I S.à.r.l.	700,0	-	-	-	-	-	-	-
BERF France III SCI	6.682,0	95,7	-	95,7	1,4	4,8	13,6	17
BERF 4 GmbH & Co. KG ²	13.035,0	821,0	-	821,0	6,3	44,5	148,3	29

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 I-201, Valkenstraat 10, und Burgemeester van Walsumweg 2, Rotterdam und Zuster Meijboomstraat I-83,101-183, und 201-283, 2331 Leiden.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

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 Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
50	Zuster Meijboomstraat 1-83, 101-183 und 201-283 NL – 2331 Leiden	13.841,2	391,8	276,8	115,0	2,8	10,1	114,9	29
51	31 Cours Monseigneur Romero ¹ FR – 91000 Evry	7.710,0	-	-	-	-	-	-	-
52	1, 3, 5 Impasse Andre Marfaing/ Route de Narbonne ¹ FR – 31400 Toulouse	22.000,0	1.472,7	1.260,0	212,7	6,7	73,5	404,4	33
53	Rue de Parozet/Rue de la Foret de Disse ¹ FR – 01770 Gex	15.330,0	-	-	-	-	-	-	-
54	Romeostraat 25 NL – 3816 Amersfoort	8.100,0	318,9	130,9	188,0	3,9	15,8	112,9	43
55	Weena 381 – 443 NL – 3013 Rotterdam	17.414,0	634,2	322,5	311,7	3,6	31,8	228,1	44
56	Lodewijk Pincoffsweg 151-329 NL – 3071 Rotterdam	11.287,5	437,8	203,6	234,3	3,9	21,9	157,3	44
57	310 Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux Belges	10.385,0	-	-	-	-	-	-	-
58	Griffeweg 21 – 87 NL – 9723 Groningen	5.165,0	252,2	132,8	119,2	4,9	10,0	80,2	48
59	Henriette Ronnerstraat 94 – 176 NL – 176 Tilburg	5.950,0	274,0	119,0	155,0	4,6	9,4	75,3	48

Angaben zur Beteiligung

Beteiligung	Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
BERF 4 GmbH & Co. KG ²	3.140,0	-	-	-	-	-	-	-
BERF France 4 SNC	2.431,5	128,3	-	128,3	5,3	6,9	36,7	32
BERF 05 France SNC	10.914,0	366,1	-	366,1	3,4	18,3	100,7	33
BERF France I SCI	8.353,2	242,0	-	242,0	2,9	13,8	85,0	37
BERF 05 GmbH & Co. KG	4.337,3	128,3	-	128,3	3,0	19,2	137,7	43
BERF 06 GmbH & Co. KG	3.885,6	270,1	-	270,1	7,0	13,3	97,8	44
BERF 07 GmbH & Co. KG	2.522,7	172,7	-	172,7	6,8	8,4	61,9	44
BERF France 06 SNC	4.092,2	168,6	-	168,6	4,1	9,7	70,8	47
BERF 08 GmbH & Co. KG	2.807,9	93,4	-	93,4	3,3	4,6	37,0	48
BERF 09 GmbH & Co. KG	1.544,6	99,1	-	99,1	6,4	4,9	39,3	49

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 I-201, Valkenstraat 10, und Burgemeester van Walsumweg 2, Rotterdam und Zuster Meijboomstraat I-83,101-183, und 201-283, 2331 Leiden.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

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 Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
60	Nova Zemblakade 1 -33 NL – 3446 Woerden	5.525,0	262,0	110,5	151,5	4,7	8,9	71,0	48
61	Zonedauw 2 – 124 NL – 3353 Papendrecht	8.435,0	341,6	168,7	172,9	4,0	13,2	105,3	48
62	Mallemlen 11- 19, Javastraat 85-95 NL – 2585 Den Haag	3.875,0	217,0	77,5	139,5	5,6	6,6	52,5	48
63	Hofwijckstraat 53, Stationsplein NL – 2515RN Den Haag	53.774,0	-	-	-	-	-	-	-
64	Admiraliteitskade 50 NL – 3063 ED Rotterdam	16.685,0	122,9	-	122,9	0,7	-	-	-
65	Mathildelaan 1, Emma NL – 5611 Eindhoven	31.379,3	-	-	-	-	-	-	-
66	Huizermaatweg 39 – 49a Huizermaatweg 1 – 9 NL – 1273 Huizen	9.100,0	293,0	-	293,0	3,2	15,0	234,8	94
67	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68	Calle de Eduardo Barreiros ES – 28002 Madrid	27.165,9	537,3	-	537,3	2,0	4,6	114,5	117
69	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Angaben zur Beteiligung

Beteiligung	Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
BERF 10 GmbH & Co. KG	2.962,9	93,4	-	93,4	3,2	4,6	37,0	48
BERF 11 GmbH & Co. KG	1.961,5	132,0	-	132,0	6,7	6,6	52,5	48
BERF 12 GmbH & Co. KG	1.389,8	63,3	-	63,3	4,6	3,1	25,0	48
BERF 14 GmbH & Co. KG	20.289,8	819,4	-	819,4	4,0	49,3	451,8	55
BERF 13 GmbH & Co. KG	3.042,8	262,8	-	262,8	8,6	14,1	136,3	58
BERF 15 GmbH & Co. KG	6.286,7	490,1	-	490,1	7,8	25,0	296,2	71
BERF 05 GmbH & Co. KG	4.787,0	141,1	-	141,1	2,9	-	-	-
Catella CER Holding Spain S.L.	31.072,5	-	-	-	-	-	-	-
BERF Spain Madrid Villa Verde S.L.U. ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
Catella ERF SPAIN 02 SL ¹	-	-	-	-	-	-	-	-

¹ Die Gesellschaften BERF Spain Madrid Villa Verde S.L.U. und Catella ERF SPAIN 02 S.L. befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der Gesellschaft Catella CER Holding Spain S.L.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

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 Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
70	Munzinger Str. 1a DE – 79111 Freiburg	33.739,0	1.834,0	1.558,0	276,0	5,4	30,6	1.803,4	118
71	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72	-	-	-	-	-	-	-	-	-
73	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74	Vejlegade 6-10 DK – 2100 Kopenhagen	8.381,0	325,8	50,3	275,5	3,9	16,1	67,0	25
75	Frederiksberg, Howitzvej 49, 51A, 51B DK – 2000 Kopenhagen,	13.308,5	348,8	79,9	268,9	2,6	16,0	66,7	25
76	Rantzausgade 60A, 60C, 60D DK – 2200 Kopenhagen	7.772,9	237,9	122,6	115,3	3,1	13,5	56,3	31
77	-	-	-	-	-	-	-	-	-
78	Bodil Ipsens Vej 2-6, Clara Pontoppidans Vej 77-89, Lily Brobergs Vej 52-54 DK – 2500 Valby	28.243,7	709,6	137,4	572,2	2,5	35,6	231,5	40
79	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Angaben zur Beteiligung

Beteiligung	Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
CERF Deutschland 01 GmbH	25.278,0	-	-	-	-	8,4	492,7	118
CER Austria 01 TopCo GmbH	28,0	-	-	-	-	-	-	-
CER Austria 02 GmbH	115,0	-	-	-	-	-	-	-
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	17,6	73,4	25
BF BER Denmark 01 K/S ^{1,2}	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 01 K/S ^{1,2}	-	131,8	-	131,8	-	6,4	34,1	31
BF BER Denmark 04 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 03 K/S ¹	-	439,5	-	439,5	-	22,0	146,5	40
BF BER Denmark 06 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-

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.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

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 Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
80	Gyngemose Parkvej 4A-4D DK – 2860 Soborg	15.056,0	153,5	90,0	63,5	1,0	8,1	56,7	42
81	Dr. Margrethes Vej 1-7 DK – 4000 Roskilde	7.904,4	248,2	117,3	130,9	3,1	12,4	105,5	47
82	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84	Sankt Peders Vej 3-5 DK – 2900 Hellerup	7.632,2	239,7	41,9	197,8	3,2	12,0	93,7	47
85	-	-	-	-	-	-	-	-	-
86	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87	Edvard Thomsens Vej 7 A-C DK – 2300 Kopenhagen	19.828,3	492,9	118,6	374,3	2,5	24,6	262,3	64
88	Ul. Icchaka Lejba Pereca II PL – 00-849 Warschau	25.669,6	-	-	-	-	-	-	-
89	Rakowicka Street 20 PL – 31-510 Krakau	17.836,2	-	-	-	-	-	-	-
90	Korsdalsvej 101 DK – 2610 Rodovre	31.189,6	921,9	147,8	774,1	3,0	46,0	799,0	104

Angaben zur Beteiligung

Beteiligung	Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
BF BER Denmark 05 K/S ¹	5.499,8	244,8	-	244,8	4,5	65,1	455,6	42
BF BER Denmark 07 K/S ¹	2.131,5	125,3	-	125,3	5,9	6,3	53,3	47
BF BER Denmark 08 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 10 ApS ¹	10,7	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 11 K/S ¹	1.708,9	124,3	-	124,3	7,3	6,2	48,6	47
BF BER Denmark 12 ApS ¹	10,7	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 14 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 13 K/S ¹	1.062,4	309,1	-	309,1	29,1	15,4	164,2	64
Merlot Investment sp. Z o.o	16.775,1	410,4	-	410,4	2,4	21,8	291,0	80
BERF Poland 2 sp. Z o.o	13.559,3	192,7	-	192,7	1,4	16,5	230,9	84
BF BER Denmark 05 K/S	2.535,8	-	-	-	-	-	--	-

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.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil I:

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

Im Berichtszeitraum wurden folgende Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften für Projektentwicklungen in Ländern mit EUR-Währung gegründet:

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Österreich	CERF Austria 01 TopCo GmbH	Wien	100,0 %	10/2019
Österreich	CERF Austria 02 GmbH	Wien	100,0 %	10/2019

Folgende Immobilie wurde für die bereits gegründete Immobilien-Gesellschaft BERF Spain Madrid Villa Verde S.L.U. in Spanien fertiggestellt:

Land	Lage der Immobilie	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Spanien	ES – 28002 Madrid, Calle de Eduardo Barreiros	W	08/2019

Folgende Immobilie wurde für die bereits gegründete Immobilien-Gesellschaft CERF Deutschland 01 GmbH in Deutschland fertiggestellt:

Land	Lage der Immobilie	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	DE – 79111 Freiburg, Munzinger Str. 1a	W	09/2019

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

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

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 2019 - Teil II:

Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 168.260 TEUR (14,42 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

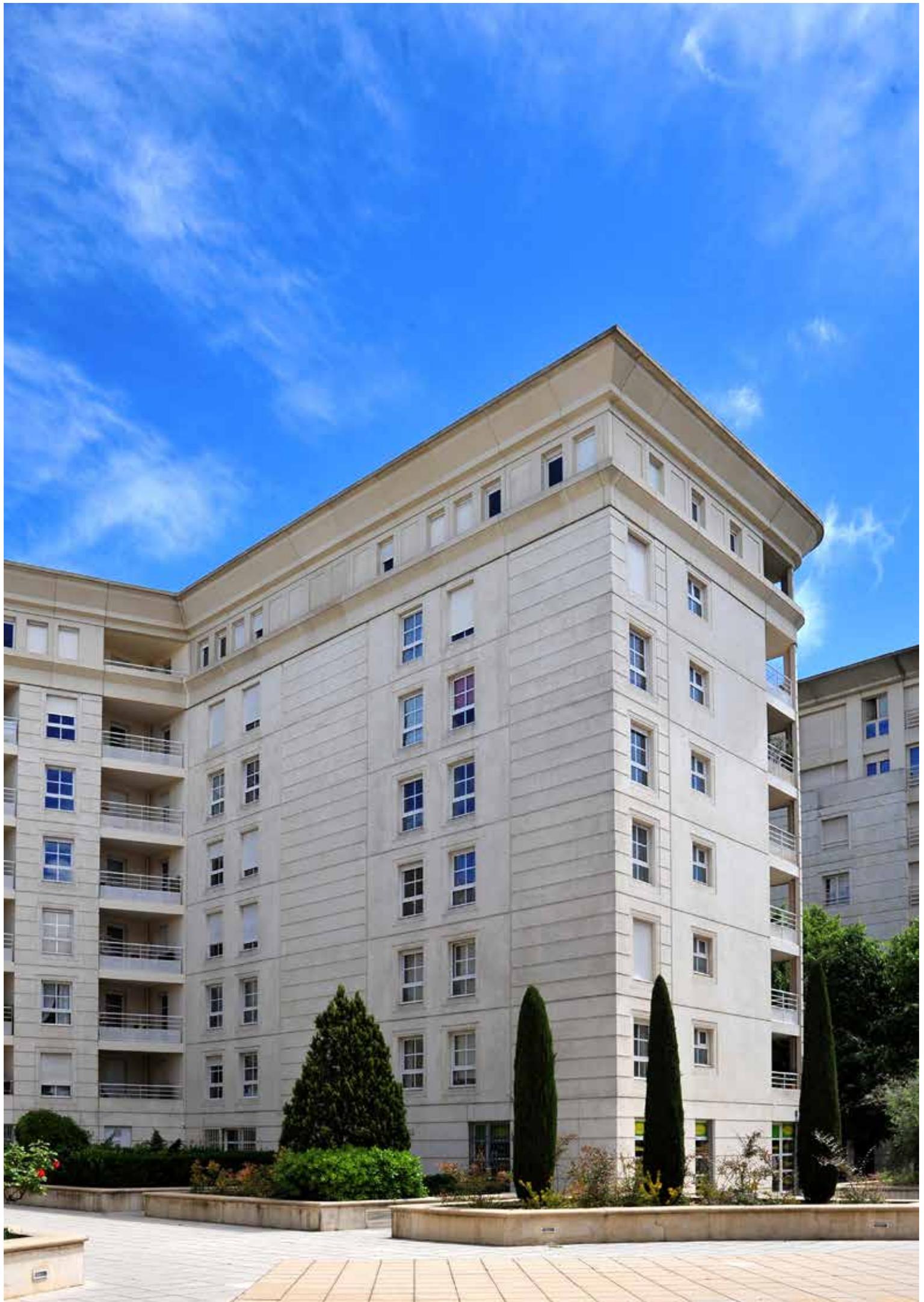
Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	36.808	
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München PLN	1.469	6.264
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München SEK	104	1.124
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München DKK	2	12
Bayerische Landesbank, München	30.462	
Landesbank Berlin, Berlin	48.259	
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	10.913	
Oberbank AG, Niederlassung Deutschland, München	39.920	
Aareal Bank	323	
Summe	168.260	

Die Geldanlagen werden bei Drittinstituten gehalten. Es bestehen keine Konzernverbindungen mit der Catella Real Estate AG.

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark und Polen bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 124.572 TEUR.

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter V. Sicherungsgeschäfte.

I. Geldmarktinstrumente	Stand 31.10.2019
Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.	-
II. Investmentanteile	Stand 31.10.2019
Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.	-
III. Wertpapiere	Stand 31.10.2019
Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.	-
IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte	Stand 31.10.2019
Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.	-



Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - Teil II:

Bestand der Liquidität

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 31.10.2019

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	150.000 TDKK	20.155	20.089	66
EUR – DKK	39.000 TDKK	5.238	5.222	16
EUR – DKK	55.000 TDKK	7.455	7.432	23
EUR – DKK	35.500 TDKK	4.768	4.753	15
EUR – DKK	78.000 TDKK	10.476	10.455	21
EUR – DKK	90.000 TDKK	12.089	12.052	37
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.566	4.557	9
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.566	4.557	9
EUR – DKK	87.000 TDKK	11.679	11.667	12
EUR – DKK	603.000 TDKK	80.992	80.784	208
EUR – PLN	52.000 TPLN	11.834	11.906	-72
EUR – PLN	45.000 TPLN	10.233	10.524	-291
EUR – PLN	97.000 TPLN	22.067	22.430	-363

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – DKK	150.000 TDKK	20.134	20.114	20
EUR – DKK	96.000 TDKK	12.900	12.879	20
EUR – DKK	43.000 TDKK	5.771	5.767	4
EUR – DKK	99.000 TDKK	13.287	13.278	9
EUR – DKK	61.000 TDKK	8.187	8.182	5
EUR – DKK	39.000 TDKK	5.234	5.231	3
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.567	4.562	4
EUR – DKK	78.000 TDKK	10.476	10.466	10
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.567	4.562	4
EUR – DKK	634.000 TDKK	85.123	85.043	81
EUR – PLN	52.000 TPLN	11.642	11.950	-308
EUR – PLN	43.000 TPLN	9.710	10.017	-306
EUR – PLN	42.000 TPLN	9.589	9.757	-168
EUR – PLN	34.000 TPLN	7.777	7.805	-28
EUR – PLN	171.000 TPLN	38.719	39.529	-810

2. Zins-Swaps¹

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

Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in %	Nicht realisiertes Ergebnis ² in TEUR
-------------	--------------	------------------	---

Liegen zum Stichtag nicht vor.

¹ Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen.

² Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 - 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)	17.865.974,98 2.186.869,59	20.053.984,57	1,72
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(72.492.357,13)		230.591.857,13	19,76
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(1.810.251,59)		4.974.831,90	0,43
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(416.052,62) (0,00) (416.062,62)	6.984.346,23 4.678.336,35	11.662.682,58	1,00 0,60 0,40
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(82.653,22)	0,00 80.526,39	11.251.359,42	0,96
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
85.123.301,77	85.042.775,38	80.526,39		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
II. Verbindlichkeiten aus				
I. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	-163.036.000,99	-13,97
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-4.671.537,97	-0,40
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-18.617.806,89	-1,60
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(-596.585,73)	0,00 -810.105,55	-2.164.857,88	-0,19
Kurswert Verkauf EUR 38.719.082,68	Kurswert Stichtag EUR 39.529.188,24	Vorl. Ergebnis EUR -810.105,55		
III. Rückstellungen			-19.019.214,32	-1,63
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			1.166.993.274,47	100,0
Anteilwert (EUR)			14,47	
Umlaufende Anteile (Stück)			80.659.181	

Devisenkurse per 30.10.2019

Dänische Kronen 1 Euro = 7,47075 DKK

Polnische Zloty 1 Euro = 4,26320 PLN

Schwedische Kronen 1 Euro = 10,79920 SEK

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis zum 31. Oktober 2019

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(-3.599,71)		-233.422,14	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		43.690,91	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		16.028.738,80	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(2.187.327,28)		7.105.847,76	
Summe der Erträge				22.944.855,33
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-6.654.513,67	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-4.066.827,70		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.720.107,10		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-768.406,11		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-99.172,76		
2. Erbbauzinsen, Leib- u. Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-97.539,31	
3. Inländische und ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-467.985,51	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.221.079,21	
5. Verwaltungsvergütung			-3.902.922,78	
6. Verwahrstellenvergütung			-165.127,87	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-221.432,11	
8. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung) davon Kosten externer Bewerter	(-327,51)	-412.265,49	-522.478,25	
Summe der Aufwendungen				-13.253.078,71
III. Ordentlicher Nettoertrag				9.691.776,62

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne			6.674.682,91	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.447.280,11		
(davon in Fremdwährung)	(6.447.280,11)			
c) aus Liquiditätsanlagen		209.361,22		
(davon in Fremdwährung)	(209.361,52)			
d) Sonstiges		18.041,58		
(davon in Fremdwährung)	(12.944,95)			
2. Realisierte Verluste			-367.701,41	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-1.237,60		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen		-365.955,35		
(davon in Fremdwährung)	(-2.990,06)			
d) Sonstiges		-508,46		
(davon in Fremdwährung)	(-298,44)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			6.306.981,50	
V. Ertragsausgleich			987.097,16	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			16.985.855,28	
VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			54.117.027,31	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-11.884.846,39	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			281.202,57	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			42.513.383,49	
VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres			59.499.238,77	

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 22.945 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -233 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankkonten.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von 44 TEUR resultiert aus der Bewirtschaftung der Immobilien sowie der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 16.029 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien 11.951 TEUR sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen 4.190 TEUR zusammen.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 7.106 TEUR enthalten die Zinsen aus Gesellschafterdarlehn.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 13.253 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen, sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe 6.655 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (4.067 TEUR), Instandhaltungskosten (1.720 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (768 TEUR) sowie sonstige Kosten (99 TEUR) zusammen. Die sonstigen Kosten beinhalten im Wesentlichen Sonstige Kosten der Grundstücksbewirtschaftung.

Im Berichtszeitraum wurden **Erbbauzinsen** in Höhe von 98 TEUR für die Immobilien in Hamburg, Am Weinberg und Wasmerstrasse sowie in Erlangen, Schwedlerstrasse erfasst.

Die Position **Steuer** in Höhe von 468 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwand in Höhe von 1.221 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 3.902 TEUR an. Die Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 165 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 221 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 522 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 412 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 94 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf 6.307 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen Gewinn 6.447 TEUR und Verlust

1 TEUR aus dem Verkauf von Beteiligungen, angefallenen Devisentermingeschäfte (realisierter Gewinn 209 TEUR / realisierter Verlust 366 TEUR) sowie aus den Währungskursveränderungen (realisierter Gewinn 18 TEUR / realisierter Verlust 0,5 TEUR).

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 987 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** beträgt 16.986 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres** in Höhe von gesamt 42.518 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (54.117 TEUR) und Verluste (-11.885 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (281 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 59.499 TEUR.

Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verweisen wir auf das Immobilienverzeichnis Teil I (Verzeichnis der Käufe und Verkäufe).

Sonstige Käufe und Verkäufe

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen, verweisen wir auf die Vermögensaufstellung Teil II (Bestand der Liquidität). Darüber hinaus

wurden im Berichtszeitraum keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.



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	124.571.963,61
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Deutsche Bank AG, München UniCredit Bank AG, München Bayern LB, München CACEIS Bank S.A., Germany Branch München Oberbank AG, München

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	14,47 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	80.659.181

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 Bewertertätigkeit
 - 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 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, 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 Mio. Euro von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Millionen Euro von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249, und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbaurechts 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 Mio. Euro-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 Schlack, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen

- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, 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 zugrundegelegten 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

Anhang

des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerbers sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf standardisierte Vertragsbedingungen für Bewerber innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

Der Bewerber 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 Bewerber schriftlich zu erteilen. In Eilfällen kann der Auftrag auch mündlich oder telefonisch erteilt werden; er ist dann schriftlich zu bestätigen.

Ein Bewerber 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 Bewerbers der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) mit. Das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 216 KAGB ist hierbei darzulegen.

Ein Bewerber darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerbers aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 Prozent seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerbers, nicht überschreiten.

Jeder Bewerber hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Die Gesellschaft darf den Bewerber erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerber bestellen.

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

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

Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerber ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerber außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerber länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerber können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von 3 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 Bewerber muss entweder eine natürliche oder juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft 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 Bewerbers den Anforderungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

Bewerber 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 Bewerber 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 3 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 fünf Millionen Euro 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 der 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

Anhang

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

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 Instandhaltungsschaden 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 Bewerbers, 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 Bewerter, die

Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungsstichtag 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 Darlegung 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 in Abschnitt Ankaufs- und Regelbewertung gelten

Anhang

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 Berücksichtigung 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 Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

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 erfolgten nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Dabei berücksichtigt die Gesellschaft z.B. folgende Rückstellungen:

- Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für ausländische Ertragsteuer
- Rückstellungen für passive latente Steuern

Anhang

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.

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 Verlustvorträge. 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 Immo-

bilie 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 Verord-

nung (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.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

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 Gesamtkostenquotek

Gesamtkostenquote	0,63 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,08 %
Transaktionskosten	912.600,00 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 keine **erfolgsabhängige Vergütung** angefallen.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2 und 3 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 912.600,00 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 Aufwandsersatzungen 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 44 TEUR resultiert aus der Bewirtschaftung der Immobilien sowie der Auflösung von Rückstellungen.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 522 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 412 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 94 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	7.053.244,32 EUR
Davon feste Vergütungen	5.725.703,90 EUR
Davon variable Vergütungen	1.327.540,42 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2018)	73
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.	3.679.889,14 EUR
Davon an Führungskräfte	3.679.889,14 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

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

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	n.a.
---	------

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.

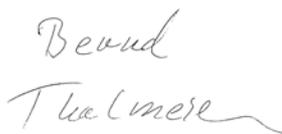
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,14
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,18

München, 6. Dezember 2019

Catella Real Estate AG



H. Fillibeck
Vorstand



Dr. B. Thalmeier
Vorstand



J. Werner
Vorstand

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



Übersicht Vermietung

Vermietung

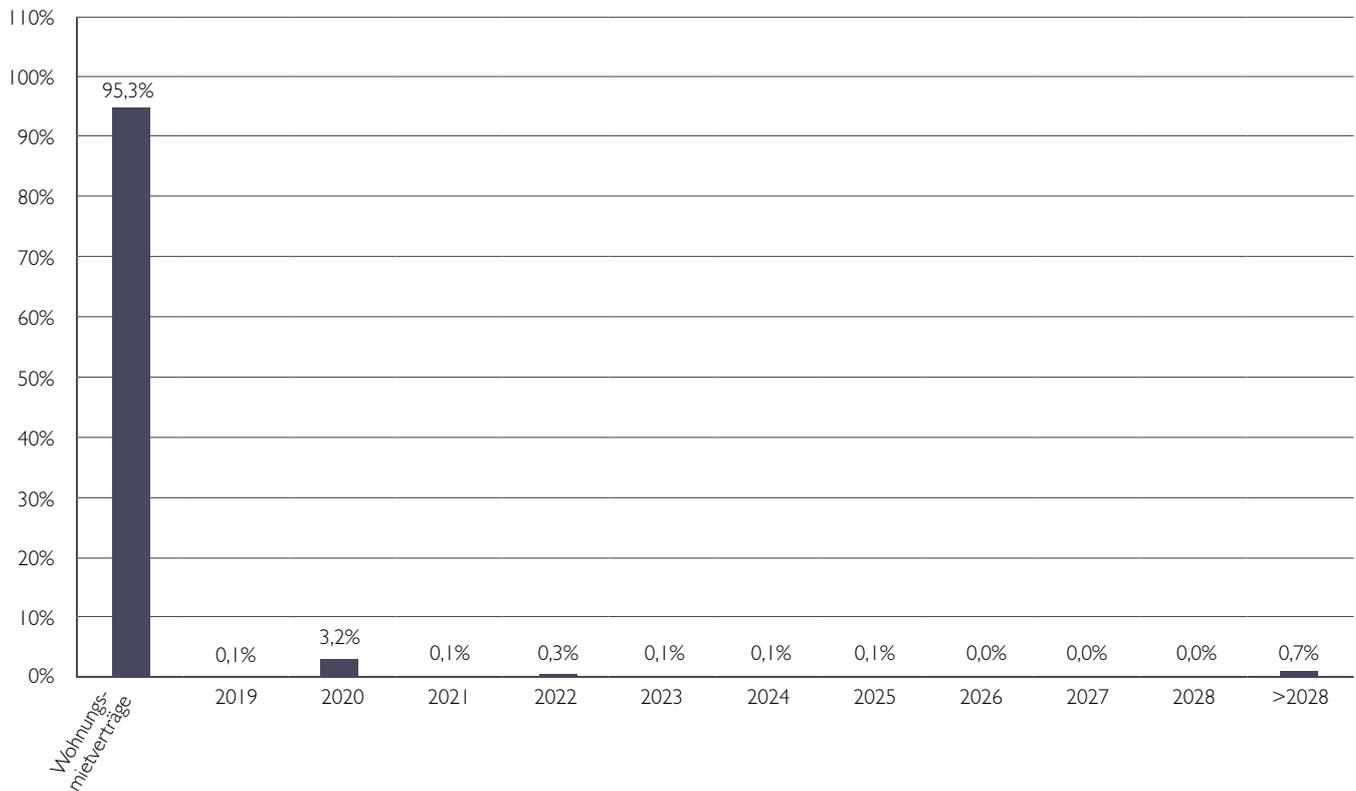
Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	FR indirekt	NL indirekt	PL indirekt	ES indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	2,9	0,0	3,0	0,2	0,3	0,5	3,8	0,0	0,0	1,8	2,2
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,3	8,9	0,0	0,5	0,3
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	92,4	100,0	92,9	96,0	99,5	98,8	93,3	87,3	100,0	95,9	95,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	4,2	0,0	3,6	3,8	0,2	0,5	2,3	3,8	0,0	1,7	2,3
Jahresmietertrag Andere	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1	0,2
Leerstand Büro	0,3	0,0	0,2	0,0	0,1	0,0	0,4	0,0	0,0	0,2	0,2
Leerstand Handel / Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	0,0	0,2	0,1
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	1,6	0,0	1,5	13,2	1,5	12,1	1,4	25,5	65,2	6,3	4,4
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,4	0,0	0,4	1,0	0,0	0,3	0,5	1,4	0,0	0,4	0,4
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,7	100,0	97,9	85,6	98,4	87,6	97,7	68,96	34,8	92,9	94,9

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

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 2019 bis > 2028.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

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 31.12.2018

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2018

5.642 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

Knut Pedersen

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Josef Brandhuber – bis 13.05.2019

Selbständiger Berater

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Markus Holmstrand

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Timo Nurminen

Catella Property Oy

Managing Director

Peter Scherkamp – ab 01.08.2019

Selbständiger Berater

Vorstand

Henrik Fillibeck

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

80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2018

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2018

2.230.318 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

80636 München

Objektfotos **Werner Popp**
Titelseite Admiraliteitskade, Rotterdam, NL
Seite 14 Howitzvej, Frederiksberg, DK
Seite 19 Voltastraße, Frankfurt, D
Seite 75 PlaceDuQuebec, Montpellier, FR
Seite 83 Romeostraat, Amersfoort, NL
Seite 99 Eppendorfer Weg, Hamburg, D
Seite 102 Ernstthaldenstraße, Stuttgart, D



Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Thorsten Kratzsch

Immobilienfachwirt (IHK)

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

Dirk Esselmann – ab 01.07.2019

Dip. Ing. Bauingenieur

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

Peter Gellner – bis 30.06.2019

Bauzeichner

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

Carsten Fritsch

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

Ralf Kröll

Dipl.-Ing.

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

Stefan Brönnner

Dipl.-Kfm.

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

Stefan Wicht

Dipl.-Ing. (FH)

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

b) Ankaufsbewerter

Carsten Troff

Dipl.- Volkswirt

DIAZert - Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Investment nach DIN EN ISO/IEC 17024

Dr. Martin Töllner – bis 31.08.2019

Dipl.-Ing., Architekt

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

Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

Thomas Kraft

Dipl.-Ing., Architekt

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

Winfried Schneider

Dipl.-Ing.

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

Richard Umstätter

Dipl.-Sachverständiger DIA

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

Michael Flüge – ab 01.09.2019

Dipl.-Ing., Architekt

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

Anlageausschuss

Gerd Braun

Sparkasse Aachen

Dr. Christian Bree

Sparda Bank West eG (via Union Investment Institutional GmbH)

Dirk Fabianke

Catella Real Estate AG

Thomas Gelse

Sparda Bank Hamburg eG (via Monega)

Patrick Heil

Volksbank Breisgau Nord

Michael Hepers

Evangelische Kreditgenossenschaft eG

Christoph Schulte

Pax-Bank

Jürgen Huth

Kammer der Wirtschaftstreuhänder (vertreten durch Faros Consulting)

Martin Kolthof

KD-Bank eG - die Bank für Kirche und Diakonie

Jürgen Lauinger

Sparkasse Pforzheim

Kevin Disser

Sparkasse Hanau

Meike Porwol - Schneider

WGZ Bank AG

(an DZ Bank übergegangen)

Dr. Manuel Sonntag

Bank für Kirche und Caritas eG

Holger Schilling

Versorgungswerk Landestierärztekammer



Catella Real Estate AG
Sitz in München

Vorstand:
Henrik Fillibeck
Dr. Bernd Thalmeier
Jürgen Werner

Aufsichtsrat:
Dr. Andreas Kneip
Knut Pedersen
Josef Brandhuber – bis 13.05.2019
Bernd Schöffel
Markus Holmstrand
Timo Nurminen
Peter Scherkamp – ab 01.08.2019

www.catella.com/immobilienfonds