



# CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL

OFFENES INLÄNDISCHES PUBLIKUMS-  
IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
JAHRESBERICHT ZUM 30. APRIL 2019



# Kennzahlen „Auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 30.04.2019	Stand 30.04.2018	
Fondsvermögen netto	1.038.884	882.970	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.336.905	1.135.683	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	68.231	223	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	24,0	24,6	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe d. Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.239.737	1.028.711	TEUR
davon direkt gehalten	498.250	383.650	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	741.487	645.061	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	75 <sup>3</sup>	75 <sup>3</sup>	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	36	36	
davon im Bau/Umbau	1	1	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	4	2	
Verkäufe von Objekten	4	11	
Vermietungsquote <sup>4</sup>	94,3	96,3	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>5</sup>	83.072	66.133	TEUR
Gebundene Mittel <sup>6</sup>	82.809	55.213	TEUR
Netto-Liquidität <sup>7</sup>	263	29.837	TEUR
Liquiditätsquote <sup>8</sup>	0,0	3,4	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>9,10</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	10,96	8,12	%
seit Auflage <sup>11</sup>	87,40	68,90	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	74.629.223	69.362.560	Stück
Anteilwert <sup>12</sup>	13,92	12,73	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	01.08.2019	01.08.2018	
Ausschüttung je Anteil	0,10	0,34	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>	1,12	1,69	%

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

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

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum vom 01.05.2018 bis 30.04.2019, im Vergleichszeitraum vom 01.05.2017 bis 30.04.2018.

<sup>2</sup> Summe Kredite bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.

<sup>3</sup> Änderung der Vorgehensweise der Objektzählung (nach Wirtschaftseinheit gemäß Gutachten).

<sup>4</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

<sup>5</sup> Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

<sup>8</sup> Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

<sup>9</sup> Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).

<sup>10</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>11</sup> Angabe zum 30.04.2019 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2019, Angabe zum 30.04.2018 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2018.

<sup>12</sup> Auf einen Ausweis des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit sowohl der Ausgabe- als auch der Rücknahmepreis dem Anteilspreis entsprechen.



# Inhaltsverzeichnis

- 03 Kennzahlen „Auf einen Blick“
- 06 Tätigkeitsbericht
- 18 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre
- 20 Entwicklung des Sondervermögens
- 22 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 (Vermögensübersicht)
- 26 Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:
  - 26 Immobilienverzeichnis
  - 52 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
  - 64 Übersicht Anschaffungskosten
  - 76 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
- 78 Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil II:
  - 78 Bestand der Liquidität
- 82 Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil III:
  - 82 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
- 84 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 88 Verwendungsrechnung zum 30. April 2019
- 90 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind
  - 90 Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
  - 90 Sonstige Käufe und Verkäufe
- 92 Anhang
- 107 VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS
- 110 Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
- 113 Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
- 114 Steuerliche Hinweise ab dem 1. Januar 2018
- 120 Gremien

# Tätigkeitsbericht

## Der europäische Wohnungsmarkt

Die europäische Wirtschaft ist auch im elften Jahr in Folge positiv gewachsen. Die Beschäftigungsquote ist auf das historische Hoch von 72 % gestiegen, die Investitionen als Anteil am BIP haben sich auf ein Vorkrisenniveau begeben und die Haushaltsdefizite sind in allen Ländern des Euroraums erheblich zurückgegangen, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau. Die Wirtschaftstätigkeit in der EU verlangsamte sich in der zweiten Jahreshälfte 2018, da sich das Wachstum der Weltwirtschaft und des Handels angesichts verschärfter globaler Finanzierungsbedingungen, ungelöster Handelskonflikte, hoher Unsicherheiten und infolge der außergewöhnlichen Schwäche des verarbeitenden Gewerbes abschwächte. Die Inlandsnachfrage ist davon jedoch weniger stark betroffen. Es wird erwartet, dass sich das Beschäftigungswachstum, das bisher robust geblieben ist, im Euroraum fortsetzen wird, wenn auch langsamer. Zusammen mit steigenden Löhnen, gedämpfter Inflation und unterstützenden finanzpolitischen Maßnahmen in einigen Mitgliedstaaten dürfte die Schaffung von Arbeitsplätzen auch in diesem und im nächsten Jahr die Ausgaben der privaten Haushalte stützen.<sup>1</sup> Die EZB hat die für 2019 angekündigte Zinswende auf Grund der abschwächenden Wirtschaft und der Gefahr einer möglichen Rezession in

Italien erneut verschoben: „Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen mindestens über das Ende 2019 und in jedem Fall so lange wie erforderlich auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden, um eine fortgesetzte nachhaltige Annäherung der Inflation an ein Niveau von unter, aber nahe 2 % auf mittlere Sicht sicherzustellen.“<sup>2</sup> Die nach wie vor positive makroökonomische Entwicklung zeigt sich in den Wertzuwächsen der europäischen Wohnimmobilienmärkte, die sich in wachsenden Hauspreisindizes in nahezu allen europäischen Ländern widerspiegeln.<sup>3</sup> Gleichzeitig steigen auch die Wohnungsmieten, wobei mehr Menschen in Europa mieten wollen, da der Kauf vor allem für die jüngeren Generationen unerschwinglich geworden ist.<sup>4</sup> Das Investmentvolumen in Wohnimmobilien in 2018 stieg im Vergleich zum Vorjahr um 15 %, und übertraf damit das Rekordjahr 2015 um 31 %. Die Nachfrage nach Wohn- bzw. Mietshäusern ist dementsprechend eine europäische Thematik, wenn auch Deutschland der substantiell wichtigste Markt mit dem höchsten Transaktionsvolumen bleibt.<sup>5</sup>

Die Wirtschaft Deutschlands steht nach wie vor auf Wachstumskurs und die Nachfrage nach Immobilien ist vor allem in Ballungszentren sowie Groß- und Mittelstädten sehr hoch. Demgegenüber steht eine zu geringe Produktion an

Wohnraum. Von Januar bis März 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 75.600 Wohnungen genehmigt. Die Konsequenz dieser Entwicklung ist, dass bei steigendem Zuzug in urbane Regionen Wohnraum knapper wird und der Druck auf die Mieten insbesondere in Großstädten anhalten wird. 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.

Die niederländische Wirtschaft verzeichnete auch in 2018 ebenso eine positive Entwicklung. Obwohl sich das Wachstum in der zweiten Jahreshälfte abgeschwächt hat, liegt das Wachstum für das Gesamtjahr mit 2,8 % weiterhin deutlich über der durchschnittlichen Wachstumsrate von 1,5 % für die letzten 15 Jahre.<sup>6</sup> Das Investmentvolumen in Wohnraum war höher als in Büroräume, womit Wohnraum erstmals das bevorzugte Segment ist.<sup>4</sup> 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 Q1 2018 und Q1 2019 um +8,1 %) und somit weiterhin lokale Anspannungen entstehen.<sup>7</sup> Die

<sup>1</sup> BEU - Spring 2019 Economic Forecast - [https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip102\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip102_en.pdf)

<sup>2</sup> EZB 2019: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2019/html/ecb.mp190410~3df2ed8a4c.de.html>

<sup>3</sup> Eurostat 2018 - House price index (Nahezu alle EU27 registrieren von Q4 2017 bis Q4 2018 Preissteigerungen – Italien stangiert – Griechenland übermittelt keine Daten) [http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc\\_hpi\\_q&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc_hpi_q&lang=en)

<sup>4</sup> Savills 2019: Multy-family & Co-Living Europe

<sup>5</sup> Berechnung anhand Daten Real Capital Analytics 2018

<sup>6</sup> CBRE 2019: Real Estate Market Outlook Netherlands 2019

<sup>7</sup> NVM Market Information: <https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie>

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 m<sup>2</sup> für Mietwohnungen betrug im zweiten Halbjahr 2018 5,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.<sup>2</sup> Im Jahr 2018 benötigten die Niederlande weitere 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 vergangenen Jahr realisiert wurde.<sup>1</sup>

In Dänemark kam es aufgrund des allgemeinen Wirtschaftswachstums, steigender Einkommen und sehr niedriger Zinssätze zu einem Anstieg der Wohnungspreise von 5,3 %, welcher jedoch geringer ausfiel als das Wachstum von mehr als 8% zwischen 2016 und 2017<sup>2</sup>. Gleichzeitig ist Urbanisierung ein bedeutender Faktor, der das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in Ballungsgebieten verstärkt. Im Großraum Kopenhagen lagen das Bevölkerungswachstum innerhalb der letzten 10 Jahre bei 20 %, in Aarhus bei 14 %<sup>3</sup>. Das Mietwachstum verlangsamte sich 2018 in den großen dänischen Städten, in Kopenhagen sind

die Mieten beispielsweise im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 % angestiegen. Im Wohnungsneubau werden stagnierende Spitzenmieten in 1A-Lagen verzeichnet, da die Mieten für vielen Bewohner nicht bezahlbar sind.<sup>4</sup>

Institutionelle Investments in Mehrfamilienhäuser in Frankreich sind im Vergleich zu den Vorjahren in 2018 deutlich angestiegen. Das Investmentvolumen wuchs von unter 200 Mio. EUR im Jahr 2017 auf fast 3,2 Mrd. EUR in 2018.<sup>6</sup> Daraus resultiert eine 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.<sup>5</sup> Die Mietpreise haben sich in Frankreich innerhalb des Jahres 2018 um ca. 1,7 % erhöht<sup>6</sup>. 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, kultu-

rell und körperlich aktiv bleiben und suchen die Möglichkeit, hausinterne Dienste nutzen zu können, ohne in ein Pflegeheim ziehen zu müssen. Das Teilssegment der Résidences Services Séniors ist relativ jung, sodass von einem starken Ausbau des Produktes bei einer wachsenden Zielgruppe ausgegangen werden kann.<sup>7</sup>

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.<sup>6</sup> 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.<sup>8</sup> Der Mietwohnungsmarkt hat stark an Bedeutung gewonnen, insbesondere bei jungen Menschen. In der Altersgruppe der 16-29-Jährigen leben etwa 50 % zur Miete, 2007 waren es lediglich 28,4%. In der Altersgruppe der 30-44-Jährigen lebten 2016 24,2 % zur Miete, 2007 waren es 15,2 %.<sup>9</sup>

<sup>1</sup> NVM 2019: The Dutch Property Market in Fokus 2018.

<sup>2</sup> Finans Danmark 2018 - <http://rkr.statistikbank.dk/statbank5a/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=BM010&PLanguage=0&PXSid=0&wsid=cflist>

<sup>3</sup> Statistics Denmark: <https://www.statbank.dk>

<sup>4</sup> Colliers 2019: Copenhagen Property Market Report

<sup>5</sup> CBRE 2019: Real Estate Market Outlook France 2019

<sup>6</sup> INSEE: <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3975845>

<sup>7</sup> CBRE 2018: Les Séniors l'avenir du core? Résidences Services Séniors et opportunités d'investissement

<sup>8</sup> Knight Frank 2019: Residential New Development Madrid

<sup>9</sup> JLL 2018: Residencial. Radiografía de un sector en crecimiento:

<http://www.jll.es/spain/es-es/Research/Spain-Research-Informe-Residencial-2017-Junio2018.pdf?4f2870d-2b51-4f83-8a60-6ca68c1693f9>

# Tätigkeitsbericht

Polen gilt als der größte Wohnungsmarkt in Zentral- und Osteuropa. In Polen sind in 2018 drei Trends erkennbar: steigende Preise, steigende Baukosten und ein sich entwickelnder Mietmarkt.<sup>1</sup> Die Nachfrage nach Mietobjekten steigt durch die demographische 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.<sup>2</sup> Aufgrund der geringen Quali-

tät des vorhandenen Bestandes und der wachsenden Nachfrage werden auch private Studentenwohnheime in Polen immer beliebter. Die ständig wachsende Studentenpopulation, einschließlich der dynamisch steigenden Zahl internationaler Studenten, schafft eine Nachfrage nach neuartigen Assets

## Strategische Ausrichtung und Modernisierung des Catella European Residential

Der Fonds blickt mit einer BVI Rendite von 11 % auf sein bisher erfolgreichstes Jahr seit Auflage zurück. Das Immobilienvermögen stieg um 20% durch Verkehrswertsteigerungen und die

Übernahme von vier Objekten auf 1.239.737 EUR per 30.04.2019 an.

Das Nettofondsvermögen des Catella European Residential überschritt in diesem Geschäftsjahr eine Milliarde Euro und beträgt 1.038.884 TEUR per 30.04.2019.

Die Schwerpunkte waren in diesem Geschäftsjahr die Umsetzung der modernisierten Anlagestrategie.

In diesem Zusammenhang erfolgte auch die Umbenennung des Fonds von „Bouwfonds European Residential“ in „Catella European Residential“ mit Wirkung zum 01.05.2018.



<sup>1</sup> Ernst & Young: The Polish Real Estate Guide 2019.

<sup>2</sup> PwC, REAS, CMS: Institutional rental market in Poland 2017: [https://www.pwc.pl/pl/publikacje/assets/reas\\_cms\\_pwc\\_institutional\\_rental\\_market\\_poland.pdf](https://www.pwc.pl/pl/publikacje/assets/reas_cms_pwc_institutional_rental_market_poland.pdf)

## Diversifikation

Die Modernisierung der Anlagestrategie umfasste auch die Anpassung der geografischen und sektoralen Allokation an ein geändertes Marktumfeld.

Wie auch in Deutschland seit Jahren festzustellen ist, gibt es europaweit den Trend zur Urbanisierung. Durch starken Zuzug steigen die Preise in prosperierenden Städten, in vielen ländlichen Regionen gibt es im Gegensatz dazu sogar sinkende Preise für Wohnimmobilien. Das hat zur Folge, dass Länderprognosen verstärkt durch regionale, wenn nicht sogar Prognosen für die Metropolen abgelöst werden. Dabei kann die Interdependenz zwischen den einzelnen Städten über den „Ripple-Effekt“<sup>1</sup> tiefreichender in das Timing der Investments einbezogen werden.

Diesem Trend folgend wurden die bisherigen Begrenzungen auf Einzel-Länderebene umgestellt auf eine Range für die Investment-Märkte „Zielländer I“ (Kernländer: Deutschland, Niederlande, Frankreich, Skandinavien = 60-100 %) und „Zielländer II“ (weitere Länder des europäischen Wirtschaftsraumes, z.B. Spanien, Polen, Österreich = max. 40 %).

Konjunkturelle Schwankungen können über eine breitere sektorale Allokation und die Beimischung von modernen

Wohnformen (z. B. Studenten- und Seniorenwohnungen oder Serviced Apartments) besser abgedeckt werden. Die Beimischung von modernen Wohnformen bietet zudem eine zusätzliche Chance auf Rendite und Stabilität. Daher wurde die sektorale Allokation von bisher 20 % auf max. 40 % erweitert und neben dem Studentenwohnen um die Segmente Seniorenwohnen und Serviced Apartments ergänzt, wobei die jeweiligen Segmente 20 % nicht übersteigen sollen.

## Fragilitäts-Denken

Kern der modernisierten Strategie ist die erweiterte Integration von regionalen Timing-Indikatoren sowie die Übertragung der Research-Konzepte in Bezug auf „Antifragilität“ von Nassim Taleb<sup>2</sup> zum Managen von Risiken bei Wohnimmobilien. Das Konzept des „Fragilitäts-Denken“ betrachtet und bewertet die Faktoren „Antifragilität“ (Optionalitäten), Bezahlbarkeit und Marktwert-Fragilität.

Die Adaption der „Anti-Fragilität“ basiert auf den verschiedenen Optionalitäten, die eine Immobilie aufgrund von Lage und Beschaffenheit aufweist und somit flexibler auf geänderte Marktanforderungen reagieren kann. Im klassischen Sinne handelt es sich um die Drittverwendungsfähigkeit des

Gebäudes. Zusätzlich erfolgt neben der Prüfung einer möglichen Umnutzung des Wohnobjektes auch die Untersuchung der Nachfrage möglicher weiterer Nutzergruppen, z. B. Vermietung an Studenten oder Möglichkeit eines Wechsels zwischen kurz- und langfristiger Vermietung.

Der Faktor „Bezahlbarkeit“ wird im Sinne des Fonds grundsätzlich mit erschwinglichem Wohnraum gleichgesetzt. Solche Wohngebäude bewegen sich im unteren Bereich des lokalen Mietgefüges und sind für breite Bevölkerungsschichten mit geringerem Einkommen (im Englischen – als key worker bezeichnete Arbeitskräfte) bezahlbar. Ebendiese sind für das Funktionieren der städtischen Infrastruktur essenziell, können sich aber immer seltener mit passendem Wohneigentum versorgen oder bezahlbaren Mietwohnraum finden.

Bei unvermittelten Vorkommnissen verhalten sich diese Objekte voraussichtlich stabil bzw. robust, da sie im Allgemeinen nicht oder nur in marginalem Umfang von Miet- und Preisreduktionen betroffen sein werden.

In vielen europäischen Ländern sind diese Marktsegmente reguliert und korrelieren nur gering bis gar nicht

<sup>1</sup> Ursprünglich: Sich ergebender „Welleneffekt“, wenn ein Gegenstand in ruhiges Gewässer geworfen wird. Hier eine Übertragung auf die Immobilienmärkte respektive lokale/regionale Reaktionen innerhalb eines nationalen Immobilienmarktsystems. Dabei entspricht der lokale Markt mit der ersten Ab- oder Aufwärtstendenz der Immobilienpreise dem Ausgangspunkt der Wellenbewegung. Die Analysen haben ergeben, dass generell wenige Märkte innerhalb des nationalen Gefüges umgangssprachlich als Schrittmacher bezeichnet werden können. Oftmals gehen Preisänderungen von der Hauptstadtregion aus und bewegen sich mit zeitlichem Versatz [Welle] sowie auch unterschiedlicher Ausprägung (Werterhöhung/-minderung) [Welle] über weitere regionale Märkte. Die letzten Märkte in dieser Folge haben generell eine viel geringe positive wie negative preisliche Veränderung zu registrieren. Zudem erfolgt diese Bewegung zumeist erheblich später als in der „Schrittmacherregion“.

<sup>2</sup> Quelle: Taleb, Nassim Nicholas (2013): Antifragilität: Anleitung für eine Welt, die wir nicht verstehen; (2013): Narren des Zufalls: Die unterschätzte Rolle des Zufalls in unserem Leben; (2015): Der Schwarze Schwan: Die Macht höchst unwahrscheinlicher Ereignisse; (2015): Kleines Handbuch für den Umgang mit Unwissen.

# Tätigkeitsbericht

mit dem freien Mietmarkt. Robuste Objekte können sich auch in suburbanen Lagen befinden, bezahlbare Mieten spielen dabei eine wesentliche Rolle, besonders auch für Familien mit einem größeren Flächenbedarf. Ebenso können aber auch kleinteilige Wohnkonzepte dazuzählen, da sie Nutzergruppen mit geringerem Flächenbedarf die Möglichkeit bieten in der Stadt bezahlbar zu leben.

Die „Marktwert-Fragilität“ untersucht und bewertet die Unterschiede in der Preisentwicklung von Globalverkäufen im Vergleich zu den Verkaufspreisen im Einzelvertrieb (Privatisierungspreise). In einem stabilen Marktumfeld liegt der Preis für Globalverkäufe unter dem für Eigennutzer. Gleichen sich diese Preisniveaus an oder übersteigen die Globalverkaufspreise gar die des Einzelverkaufes, wäre der Marktwert des Objektes deutlich anfälliger im Falle einer Krise.

## Akquisitionen

Der modernisierten Anlagestrategie folgend, erfolgte in diesem Geschäftsjahr der Ankauf von vier Objekten mit einem Volumen von knapp 103 Mio. EUR (Detaillierte Angaben finden Sie im Kapitel Käufe / Verkäufe).

Die Ankäufe erfolgten in den Segmenten Seniorenwohnen (drei Bestandsimmobilien, die langfristig an zwei der größten französischen Betreiber vermie-

tet sind), Serviced Apartments (eine Projektentwicklung in Freiburg – geplante Übernahme September 2019), sowie im Segment Bezahlbarkeit (Robustheit) eine Projektentwicklung in Spanien (im suburbanen Raum von Madrid – geplante Übernahme Q1/2020).

## Dispositionen

In der Analyse möglicher „fragilerer“ Objekte in Bezug auf deren Robustheit (Bezahlbarkeit) bzw. Optionalitäten (Antifragilität) als auch möglicher Marktwertinstabilitäten wurde ein zunächst selektiertes Verkaufsportfolio von ca. 80 Mio. EUR weiter eingegrenzt.

Im Rahmen des aktiven Portfolio-Managements erfolgten sodann erste selektive Verkäufe kleinerer Objekte in Deutschland (drei Objekte in Erlangen) und Dänemark (ein Objekt in Glostrup, nahe Kopenhagen) i.H.v. ca. 25 Mio. EUR (Detaillierte Angaben finden Sie im Kapitel Käufe / Verkäufe). Eine zweite Verkaufstranche (ca. 40 Mio. EUR) wurde zusammengestellt und befindet sich aktuell im Verkaufsprozess.

## Ausblick

Für das kommende Geschäftshalbjahr planen wir die Umsetzung der modernisierten Anlagestrategie fortzuführen. Dafür sind weitere selektive Verkäufe im Wesentlichen in Deutschland geplant. Investitionen wollen wir zur weiteren Diversifikation in mind. einem

neuen Land, z.B. Österreich oder Finnland tätigen, sowie in den Segmenten Seniorenwohnen, Serviced Apartments und/ oder bezahlbares Wohnen. Wir erwarten eine Gesamttrendite von 6 – 8 % für das Kalenderjahr 2019.

Catella intensiviert die Bemühungen zur Weiterentwicklung der eigenen ESG Strategie<sup>1</sup> basierend auf den drei Säulen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Dies entspricht unserer Ansicht, dass Nachhaltigkeitsstrategien nur erfolgreich umsetzbar sind, wenn zugleich auch ökonomische und soziale Aspekte berücksichtigt werden.

Neben dem internen Nachhaltigkeitsmonitoring plant Catella im kommenden Geschäftsjahr ein vollwertiges GRESB<sup>2</sup> Mitglied zu werden, um den Fonds dort zu implementieren und sich einem internationalen Benchmarking stellen zu können.

Als ein Projekt wird sich beispielsweise dem Thema Baumüllreduzierung angenommen. Rund die Hälfte des Mülls, der in Deutschland anfällt, sind Bau- und Abbruchabfälle. Es wird an einem Konzept zur Reduzierung und Entsorgung von Bauabfällen bei Projektentwicklungen gearbeitet. Hierbei liegt der Fokus auf der Vermeidung von nicht recyclebaren Bauabfällen.

<sup>1</sup> ESG: englische Abkürzung für „Environment Social Governance“

<sup>2</sup> GRESB: Abkürzung für „Global Real Estate Sustainability Benchmark“

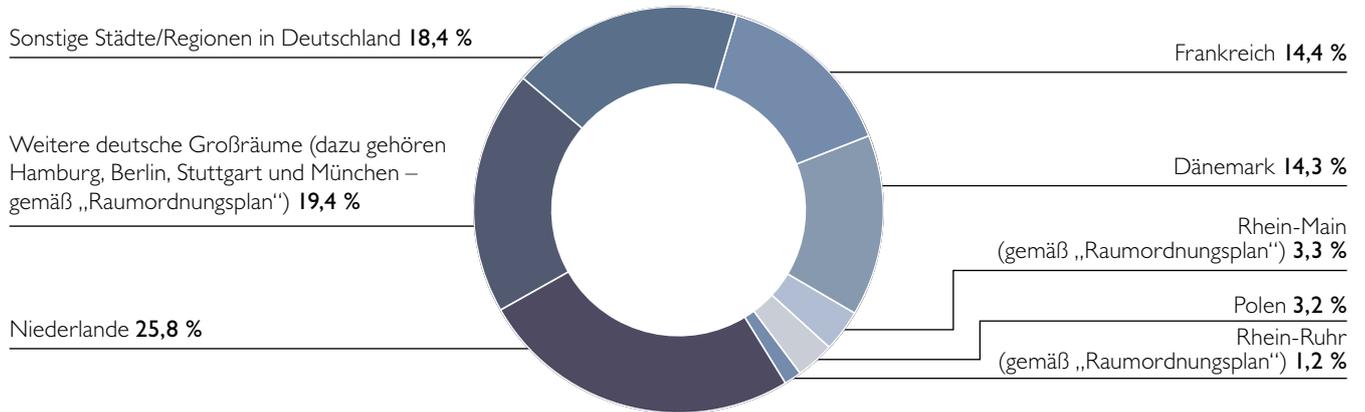


CIENCES

# Tätigkeitsbericht

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

(Basis Verkehrswert)



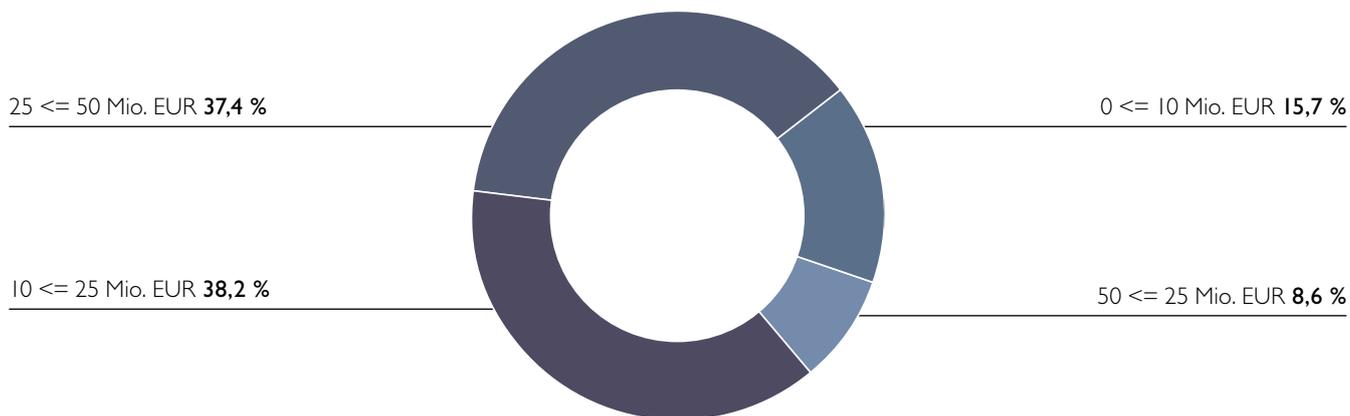
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



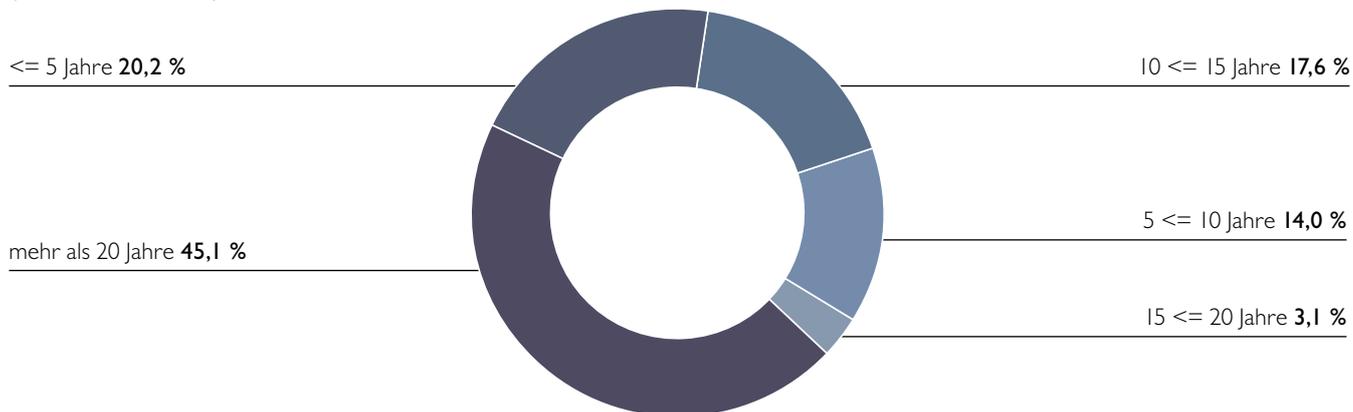
## Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

# Tätigkeitsbericht

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 83.072 TEUR (Stand 30.04.2018: 66.134 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 51.944 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 19.035 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 3.658 TEUR sowie 7.463 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 19.001 TEUR gegenüber.

Für die Objekte in Spanien, Madrid, Calle de Eduardo Barreiros (Villaverde) und Calle Fortuny (Valdemoro) besteht eine Bauverpflichtung in Höhe von 39.684 TEUR. Die Projektkosten für die in Deutschland liegenden Objekte, Rostock und Freiburg, belaufen sich auf 10.151 TEUR. Des Weiteren besteht eine Bauverpflichtung in Polen, Krakau in Höhe von 6.072 TEUR



## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesell- schaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	133.100	10,7	99.375	8,0
DKK-Kredite	0	0,0	65.546	5,3
<b>GESAMT</b>	<b>133.100</b>	<b>10,7</b>	<b>164.921</b>	<b>13,3</b>

## Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungs- positionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto)
	in TEUR	in %
SEK	-262	0,0
DKK	29.590	2,9
PLN	4.573	0,4
<b>GESAMT</b>	<b>33.901</b>	<b>3,3</b>

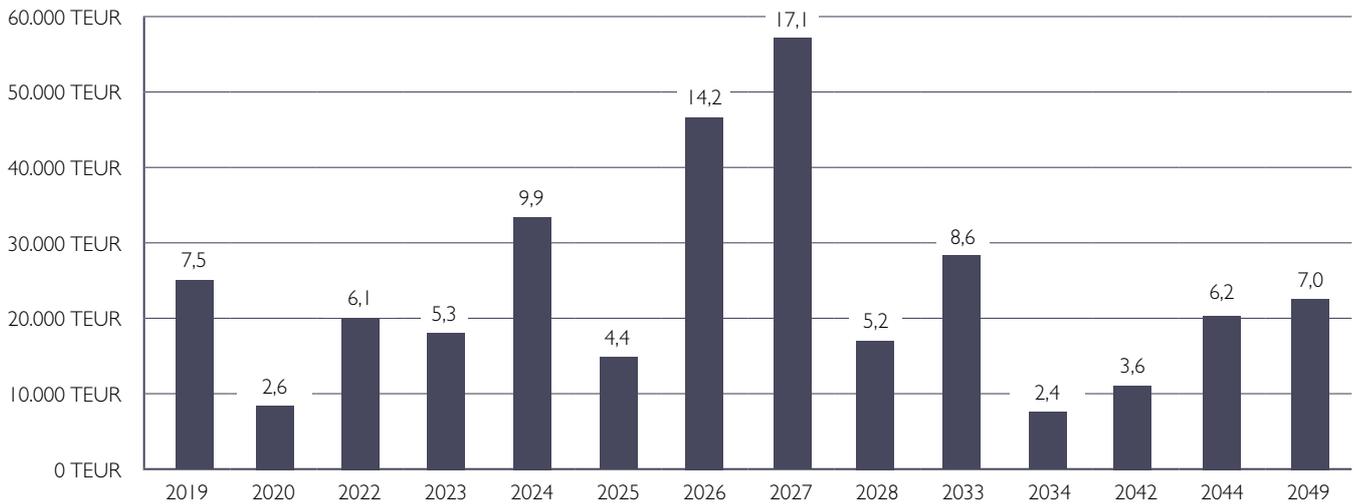
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	38.000	12,8
1-2 Jahre	7.800	2,6
2-5 Jahre	51.726	17,4
5-10 Jahre	167.844	56,2
über 10 Jahre	32.637	11,0
<b>GESAMT</b>	<b>298.007</b>	<b>100,0</b>

# Tätigkeitsbericht

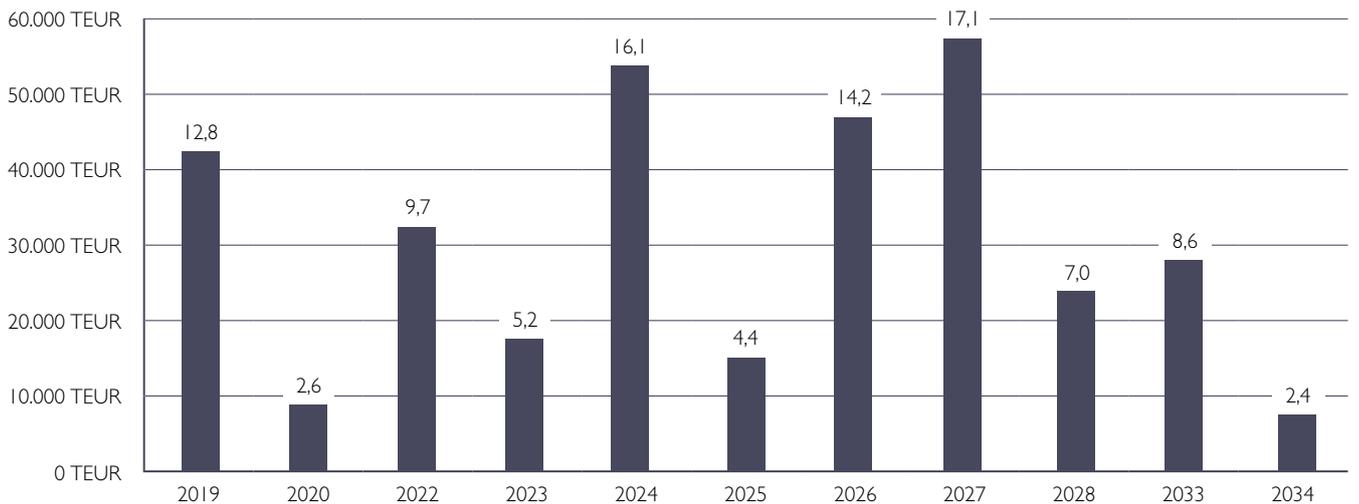
## Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens<sup>1</sup> (Basis Kalenderjahr)



## Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens<sup>1</sup> (Basis Kalenderjahr)



<sup>1</sup> Kreditvolumen (direkt) gesamt TEUR 133.100.

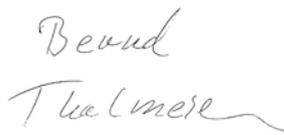
## Personal und Organisation

Mit Wirkung zum 31. August 2018 hat Herr Xavier Jongen sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

München, 11. Juli 2019  
Catella Real Estate AG



H. Fillibeck  
Vorstand



Dr. B. Thalmeier  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

## Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	30.04.2019	30.04.2018	30.04.2017	30.04.2016
Immobilien	498.250	383.650	354.415	330.155
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	370.039	297.760	299.735	281.483
Wertpapiere	0	0	0	0
Liquiditätsanlagen	83.072	66.134	66.294	83.613
Sonstige Vermögensgegenstände	271.494	282.676	264.127	244.094
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	183.970	147.251	134.224	132.329
<b>Fondsvermögen</b>	<b>1.038.884</b>	<b>882.970</b>	<b>807.016</b>	<b>807.016</b>
Anzahl umlaufende Anteile	74.629.223	69.362.560	69.379.340	69.299.659
Anteilwert (EUR)	13,92	12,73	12,26	11,65
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,10	0,34	0,35	0,36
Tag der Ausschüttung	01.08.2019	01.08.2018	01.08.2017	08.08.2016



# Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>882.969.823,63</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-13.178.886,40
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		3.417,72
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		68.101.650,58
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	68.768.751,17	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-667.100,59	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		129.498,91
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-3.023.263,50
davon bei Immobilien	-1.839.602,60	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.183.660,90	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		103.881.923,00
davon nicht realisierte Gewinne	98.673.894,37	
davon nicht realisierte Verluste	-2.764.396,89	
davon Währungskursveränderungen	579.039,02	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>1.038.884.163,94</b>

## Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben im Bericht des Vorjahres in der Verwendungsrechnung unter III.

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. Rücknahmeaufschläge, 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 Rücknahmeaufschläge.

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 abgeschrieben 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 30. April 2019 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	463.000.000,00	44,57
2. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	35.250.000,00	3,39
<b>Summe der Immobilien</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>498.250.000,00</b>	<b>47,96</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(77.584.096,45)	370.038.628,34	35,62
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (davon in Fremdwährung)	(77.584.096,45)	<b>370.038.628,34</b>	<b>35,62</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(6.703.927,66)	83.071.980,55	
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b> (davon in Fremdwährung)	(6.703.927,66)	<b>83.071.980,55</b>	<b>8,00</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	19.001.419,03	1,83
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(72.396.449,00)	227.125.351,97	21,86
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(968.412,15)	3.111.103,53	0,30
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	7.862.098,57	0,76
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(454.474,58)	4.376.035,47	0,42
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(184.146,50)	10.017.636,56	0,96
<b>Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände</b> (davon in Fremdwährung)	(74.003.482,23)	<b>271.493.645,13</b>	<b>26,13</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>		<b>1.222.854.254,02</b>	<b>117,71</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		133.099.999,96	12,81
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		3.657.507,07	0,35
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		19.034.941,23	1,83
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		1.504.556,35	0,14
(davon in Fremdwährung)	(603.556,01)		
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>157.297.004,61</b>	<b>15,14</b>
(davon in Fremdwährung)	(603.556,01)		
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>26.673.085,47</b>	<b>2,57</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Schulden</b>		<b>183.970.090,08</b>	<b>17,71</b>
(davon in Fremdwährung)	(603.556,01)		
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>1.038.884.163,94</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)		13,92	
Umlaufende Anteile (Stück)		74.629.223	

#### Devisenkurse per 29.04.2019

Dänische Kronen 1 Euro = 7,46590 DKK

Polnische Zloty 1 Euro = 4,29405 PLN

Schwedische Kronen 1 Euro = 10,6007 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 29.04.2019 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.04.2019 weist der Catella European Residential das Netto-Fondsvermögen von 1.038.884 TEUR aus. Bei 74.629.233 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 13,92 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 6.899.883 Anteile ausgegeben und 1.633.220 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelabfluss von 68.231 TEUR entspricht.

39 direkt gehaltene Objekte und 36 indirekt über 41 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 30.04.2019 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 498.250 TEUR. Es setzt sich aus 31 Wohnimmobilien und 8 gemischt genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 41 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen, französischen, schwedischen, dänischen, luxemburgischen, polnischen und spanischen Immobilien-Gesellschaften.

Zum Stichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 370.039 TEUR.

Alle dänischen und französischen Gesellschaften werden von dem Fonds

mittelbar durch die luxemburgische Beteiligung BERF Lux I S.à.r.l gehalten.

Im Berichtszeitraum wurden die Gesellschaften Catella ERF SPAIN 02 S.L. und BERF Spain Madrid Villa Verde S.L. von der neu gegründeten Catella CER Holding Spain S.L. erworben.

Es wurden 2 Beteiligungen verkauft.

### Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 83.072 TEUR (Stand 30.04.2018: 66.134 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 51.944 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 19.035 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben 3.658 TEUR sowie 7.463 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 19.001 TEUR gegenüber.

Für die Objekte in Spanien, Madrid, Calle de Eduardo Barreiros (Villaverde) und Calle Fortuny (Valdemoro) besteht eine Bauverpflichtung in Höhe von 39.684 TEUR. Die Projektkosten für die in Deutschland liegende Objekte, Rostock und Freiburg, belaufen sich auf 10.151 TEUR. Des Weiteren besteht eine Bauverpflichtung in Polen, Krakau in Höhe von 6.072 TEUR.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 271.494 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (19.001 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 853 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 18.124 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich überwiegend aus gewährten Gesellschafterdarlehen (227.125 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 3.111 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 7.862 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 4.376 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 3.023 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 10.018 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 8.149 TEUR, Forderungen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 682 TEUR und Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 156 TEUR enthalten.

## Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 157.297 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 133.100 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte in Deutschland ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 3.658 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 19.035 TEUR werden mit 19.020 TEUR insbesondere die

Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.505 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften in Höhe von 472 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehnszinsen in Höhe von 224 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 51 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 620 TEUR, Verbindlichkeiten der Verwahrstelle in Höhe von 26 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 112 TEUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Verkäufen.

## Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 26.673 TEUR ausgewiesen.

Es wurden Rückstellungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 547 TEUR, für Kapitalertragsteuer in Höhe von 12.194 EUR, Körperschaftsteuer in Höhe von 1.935 TEUR, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 131 TEUR, Rückstellungen für Veröffentlichungskosten in Höhe von 19 TEUR sowie sonstige Rückstellungen für die Performance Fee in Höhe von 11.847 TEUR gebildet.



# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>2</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
1		Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main Voltastraße 63-65	W	B 1,2 W 91,5 K 7,3
2		Gelieustraße DE – 12203 Berlin Gelieustraße 5-6G	W	W 90,1 K 7,9 A 2,0
3		Charlottenburg DE – 10587 Berlin Eosanderstraße 18, 18A-C	G/W	W 92,2 K 7,8
4		Charlottenburg DE – 10587 Berlin Eosanderstraße 21, 21A-E, Otto-Suhr-Allee 144, 144a	G/W	B 9,9 W 90,1
5		Charlottenburg DE – 10587 Berlin Charlottenburger Ufer I	G/W	B 8,5 W 87,3 K 4,2
6		Karben DE – 61184 Karben Hessenring 54-76A	W	W 93,4 K 4,6 A 2,1
7		Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover Alte Ziegelei 8-18 (gerade)	W	W 94,7 K 5,3
8		Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte Marktstr. 44-52 (gerade), Händelweg 1 und 3	W	W 96,5 K 3,5

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale
04/2008	69	2008	4.698	101	10.048	G, PA
12/2008	42/47	1971	16.963	-	16.440	A, F, G, PA
01/2010	49	1987/1990	478	-	921	A, F, G, PA
01/2010	49	1987/1990	1.584	259	3.786	A, F, G, PA
01/2010	49	1987/1990	626	103,2	1.618	A, F, G, PA
01/2010	61/62	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

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>2</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
9		Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode Ellerbuschfeld 15 und 17	W	W 100,0
10		Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover Sibeliusweg 24, 26 und 28	W	W 95,5 K 4,5
11		Langenhagen DE – 30853 Langenhagen Konrad-Adenauer-Str. 28-36 (gerade)	W	W 96,4 K 3,6
12		Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg Frankfurter Str. 8-10	W	W 99,9 A 0,1
13		Rudolf-Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg Rudolf-Breitscheid-Str. 15-17, 21-23	W	W 99,9 A 0,1
14		John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin John-Schehr-Str. 20, 20A, 22, 24, Eugen-Schönhaar-Str. 8	G/W	B 24,6 W 71,2 K 4,2
15		Wasmerstraße DE – 21079 Hamburg-Harburg Wasmerstraße 2, Reeseberg 171, Am Weinberg 2, 11, 13	W, E	W 94,7 K 2,1 A 3,2
16		Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg Am Weinberg 1, 1A-C, 5A-C, Reeseberg 119	W, E	W 97,3 K 2,7

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale
04/2010	59	1998	1.845	-	1.397	A, F
04/2010	52	1991	1.956	-	2.140	A, G
04/2010	43	1982	5.575	-	3.688	A, G
08/2010	47	1936 1994-1996	3.086	-	2.803	A, F, PA
08/2010	47	1936 1995-1996	8.063	66	5.931/5.799	A, F
09/2010	58	1997	1.838	1.222	7.004	F, G, PA
06/2010	51	1990	10.619	-	5.222	A, G, PA
09/2010	46	1990	6.047	-	4.240	A, AA, G

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>2</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
17		Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg Am Weinberg 15A-C	W, E	W 92,1 K 7,9
18		Josephsburgstr. DE – 81673 München Josephsburgstr. 4, 4A, 6, 8	G/W	B 10,4 W 84,6 K 4,9 A 0,1
19		Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt Augustaanlage 51, 53 und 55	G/W	B 28,3 W 65,3 K 6,4
20		Erik-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf Erik-Nölting-Str. 8, 10	G/W	B 23,0 W 71,3 K 5,7
21		Erlangen DE – 91058 Erlangen Liegnitzer Straße 6-14	W	W 98,8 K 1,2
22		Erlangen DE – 91058 Erlangen Schwedlerstraße 27-43, Noethestraße 63-69	W	W 98,7 K 1,3
23		Erlangen DE – 91058 Erlangen Georg-Krauß-Straße 2-8, Schallershofer Straße 44, 44a, 46, 46a/b	W	W 93,3 K 4,8 A 1,9
24		Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel Eppendorfer Weg 14, Marthastraße 45	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	Gemischt genutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale
09/2010	53	1990	3.195	-	1.514	G
09/2010	44	1983	4.329	660	4.988	A, F, G, PA
09/2010	32	1961/1962/1990/ 2002/2003/2009	2.971	1.825	7.752/7.7779	A, F, G, PA
09/2010	71	2010	1.439	328	2.285/1.957	A, F, G, PA
01/2011	33/36	1983/1994/1997 1939/1990	3.821	-	3.094	G
01/2011	36	1983/1994/1997 1939/1990	11.557	-	6.980	G
01/2011	41	1980/1996/2006 1926/1927/1980 1931/1980/1996	13.619	-	11.489	A, G, PA
02/2011	67	2006	816	-	2.018	F, G, PA

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>2</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
25		Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg Osterhausenstraße 6, 6A, 8, 8A, 10, 10A, 12, 12A	W	W 94,1 K 5,9
26		Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch Meerbuscher Straße 265-275	W	W 91,9 K 8,1
27		Ernsthaldenstraße DE – 70565 Stuttgart Ernsthaldenstraße 43-49	W	B 6,2 W 92,8 K 1,0
28		Tempelhofer Str. DE – 30853 Langenhagen Tempelhofer Straße 8-18	W	W 96,0 K 4,0
29		Hochstadenring DE – 53119 Bonn Hochstadenring 32-34	W	W 94,0 K 6,0
30		Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe Nancystraße 22	W	W 99,4 K 0,6
31		Anhalter Str. DE – 04129 Leipzig Anhalter Straße 19, 21, 23, Heinickestraße 21, 23, 27, Görlitzerstraße	W	W 97,8 K 2,2
32		Coppistraße DE – 042157 Leipzig Coppistraße 63	W	B 21,5 W 78,5

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale
02/2011	47/46	1985	5.381	-	8.862	A, F, G, PA
02/2011	46/45	1984/2005/2010	10.410	-	3.536	A, G
10/2011	62	2011	7.802	871	9.707	A, E, PA
04/2012	56	1995	5.614	-	7.732	-
11/2013	74	2013	2.290	-	3.306	F, G, PA
06/2013	64	2013	2.338	-	3.852	A, F, PA
12/2013	45	1930/2000/2009/ 2012	3.860/3.410	-	4.553	A
12/2013	45	1900/2000/2008	380	139	1.069/930	-

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>2</sup>

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale
01/2014	45	1994	4.600/4.601	258	737/5.165	A, G, PA
11/2014	51	1962/2012/2013	2.934	-	3.936	A, G, PA
01/2015	55	2014	3.770	250	4.893	F, G, PA
03/2015	41	1964/1965/2011/ 2012	34.618	372	19.550	A, F, G, PA
01/2019	55	2014	6.127	-	5.990	G
01/2019	58	2017	2.753	-	6.480	G
01/2019	56	2015	6.440	-	6.168/6.183	G

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

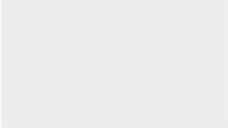
<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2,3</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %	
40		-	BERF Verwaltungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 69 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-	-
41		Til Brugmanplantsoen NL – 2525 Den Haag Til Brugmanplantsoen 2-32 und 37-64	BERF I GmbH & Co. KG, Berlin <sup>7</sup> Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 9.813 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.805 TEUR	W, E	W K	95,7 4,3
42		Erasmusweg NL – 2542 Den Haag Erasmusweg 1163-1185	BERF I GmbH & Co. KG, Berlin <sup>7</sup> Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 9.813 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.805 TEUR	W, E	W K	97,0 3,0
43		Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand 1 Rue Léon Bourgeois, Rue des Voirons, Allée des Colibris 8	BERF France I SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup> Gesellschaftskapital: 11.013 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.463 TEUR	W	W	100,0
44		„Campus des Sciences“ Labège FR – 31670 Labège 228 Avenue de la Tolosane	BERF France 2 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup> Gesellschaftskapital: 7.027 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.635- TEUR	W	W	100,0
45		Helsinkistraße DE – 81829 München Helsinkistr. 21-25	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 DE – 81829 München Willy-Brandt-Allee 16-22	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	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
06/2010	-	-	-	-	-	-
06/20107	58	1996	2.980	-	5.006/5.010	A, E, PA
06/20107	58	1997	5.687	-	16.442/16.352	A, PA
07/2010	71	2010	2.428	-	2.751	A, G, PA
10/2010	31	1990 2001 2003 2013	18.363	-	9.764	A
03/2011	68	2007	11.088	-	11.684/11.638	F, PA
03/2011	69	2008	12.239	-	14.595	F, G, PA

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

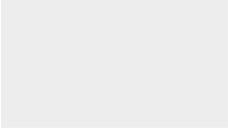
<sup>7</sup> Die Gesellschaft BERF I GmbH & Co. KG hält zwei Immobilien: „The Hague“ und Erasmusweg. Die Gesellschaft wurde bereits im Juni 2010, das Objekt „The Hague“ im November 2011 und das Objekt Erasmusweg im Januar 2012 erworben.

<sup>8</sup> 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 30. April 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2,3</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %	
47		-	BERF Lux I S.à.r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 31.550 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-	-
48		Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone 128/144 Place du Quebec	BERF France III SCI, Paris Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup> Gesellschaftskapital: 3.137 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.793 TEUR	W	B W	11,8 88,2
49		Burgemeester van Walsumweg NL – 3011 Rotterdam Nieuwe Haven 1-201, Valkenstraat 10 und Burgemeester van Walsumweg 2	BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin <sup>7</sup> Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.947 TEUR Gesellschafterdarlehen: 20.585 TEUR	W, E	B W K	8,5 85,2 6,3
50		Leiden NL – 2331 Leiden Zuster Meijboomstraat 1-83, 101-183 und 201-283	BERF 4 GmbH & Co. KG, Berlin <sup>7</sup> Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.947 TEUR Gesellschafterdarlehen: 20.585 TEUR	W, E	W A	98,9 1,1
51		„Campus des Sciences“ Evry FR – 91000 Evry Cours Monseigneur Romero	BERF France 4 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup> Gesellschaftskapital: 3.565 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.280 TEUR	W	W	100,0
52		Residence Bellevue FR – 31400 Toulouse 1, 3, 5 Impasse Andre Marfaing/ Route de Narbonne	BERF 05 France SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup> Gesellschaftskapital: 10.970 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.956 TEUR	W	W G/H K A	98,0 0,5 1,4 0,1
53		Gex FR – 01170 Gex Rue de Parozet/Rue de la Foret de Disse	BERF France I SCI8 Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 11.013 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.463 TEUR	W	W	100,0

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
04/2011	-	-	-	-	-	-
04/2011	53	1992	1.121	312	3.341	F, G, PA
03/2012	50	1989 2008	6.110	1.716	25.356/25.360	A, F, G, PA
03/2012	46/42	1989-1991 2005	1.303	-	8.071	F, PA
07/2012	55/56	2014	746/2.183	-	2.183	F, PA
08/2012	34	1992/1993	8.749	94/116	10.040/10.134	A, G, K, PA
12/2012	76	2013-2015	3.938/3.842	-	4.560	A, G, PA

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

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

<sup>8</sup> 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 30. April 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2,3</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %	
54		Romeostraat NL – 3816 Amersfoort Romeostraat 25	BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 7.817 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.948 TEUR	W	W	100,0
55		Weena NL – 3013 Rotterdam Weena 381-443	BERF 06 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.053 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.660 TEUR	W	W	100,0
56		Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam Lodewijk Pincoffsweg 151-327	BERF 07 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 1.205 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.116 TEUR	W, E	W K A	94,4 3,0 2,6
57		„Campus des Sciences“ Bordeaux FR – 33130 Bordeaux Belges Boulevard Jean Jacques Bosc	BERF France 06 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100 % <sup>8</sup> Gesellschaftskapital: 5.261 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.033 TEUR	W	W	100,0
58		Groningen NL – 9723 Groningen Griffweg 21-87	BERF 08 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.058 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.889 TEUR	W	G/H W K	16,8 75,1 8,1
59		Tilburg NL – 176 Tilburg Henriette Ronnerstraat 94-176	BERF 09 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 760 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.062 TEUR	W	W	100,0
60		Woerden NL – 3446 Woerden Nova Zemba kade 1-33	BERF 10 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.371 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.918 TEUR	W	W A	96,8 3,2

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
06/2013	55	1994	3.028	-	4.588	A, E, PA
06/2013	50	1989/2002/2003	689	-	11.787	F, PA
06/2013	56	1995	1.876	300	8.146	F, PA
01/2014	56	2014-2015	1.457	-	3.830	-
10/2013	62	2001	1.152	580	3.778	A, E, PA
10/2013	55	1994	1.020	-	3.655	E, PA
10/2013	57	1996	1.487	-	3.198	PA

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

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

<sup>8</sup> 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 30. April 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2,3</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %	
61		Papendrecht NL – 3353 Papendrecht Zonedauw 2-124	BERF 11 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 988 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.297 TEUR	W	W	100,0
62		Mallemlolen NL – 2585 Den Haag Mallemlolen 11-19, Javastraat 85-95	BERF 12 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 779 TEUR Gesellschafterdarlehen: 1.360 TEUR	W	W K	96,5 3,5
63		The Y NL – 2515RN Den Haag Hofwijkstraat 53, Stationsplein	BERF 14 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 28.001 TEUR Gesellschafterdarlehen: 24.908 TEUR	E	B W K	5,6 91,5 2,9
64		Admiraliteitskade Tower B NL – 3063 ED Rotterdam Admiraliteitskade 50	BERF 13 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 2.331 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.000 TEUR	W	W	100,0
65		Mathildelaan Emma NL – 5611 Eindhoven Mathildelaan 1, Emma	BERF 15 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.419 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.392 TEUR	G/W	B W K	11,9 87,6 0,5
66		Huizen NL – 1273 Huizen Huizermaatweg 39-49a Huizermaatweg 1-9	BERF 05 GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.7817 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.948 TEUR	G/W	W	100,0

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
10/2013	59	1998	3.120	-	6.069	E, PA
10/2013	44	1983/2010/2012	874	-	2.244	A, PA
06/2014	68	2016	3.303	1.432	20.637	A, G, PA
11/2014	56	1985-1989	1.396/1.394	-	7.009/6.828	F, PA
10/2015	67	1973/2016	2.411	1.555	14.052	A, F, G, PA
09/2017	69	2007 2008	1.494	-	3.448	A, E, PA

- <sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.
- <sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.
- <sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.
- <sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2,3</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
67		-	Catella ERF Spain 02 SL Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 11.091 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	- -
68		-	BERF Spain Madrid Villa Verde S.L.U. Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 3.400 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	- -
69		-	Catella CER Holding Spain S.L. Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 53 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	- -

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
07/2018	-	-	-	-	-	-
12/2017	-	-	-	-	-	-
07/2018	-	-	-	-	-	-

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

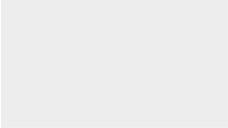
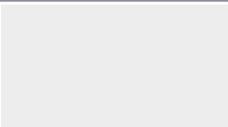
<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1,2,3</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %	
70		-	BF BER Denmark 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 33 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
71		Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen Vejlegade 6-10	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen <sup>8</sup> Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 103.403 TDKK Gesellschafterdarlehen: 93.186 TDKK	W	W	100,0
72		Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg, Howitzvej 49-51A, 51B	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen <sup>8</sup> Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 103.403 TDKK Gesellschafterdarlehen: 93.186 TDKK	W	W K	99,5 0,5
73		Rantzaugade DK – 2000 Kopenhagen Rantzaugade 60, 60A, 60CG	BF BER Denmark 01 K/S, Kopenhagen <sup>8</sup> Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 103.403 TDKK Gesellschafterdarlehen: 93.186 TDKK	W	B W	8,7 91,3
74		-	BF BER Denmark 04 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 42 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
75		Valby DK – 2500 Valby Bodil Ipsens Vej 2-6, Clara Pontoppidans Vej 77-89, Lily Brobergs Vej 52-54	BF BER Denmark 03 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 92.378 TDKK Gesellschafterdarlehen: 66.635 TDKK	W	W	100,0

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
12/2011	-	-	-	-	-	-
12/2011	48	1918 ca. 1950 2006-2009	1.013	-	2.394/2.418	F, PA
12/2011	60	2007-2009	2.339	-	3.021	F, G, PA
06/2012	43	1904 2007-2009	1.420	262	3.157	F
08/2012	-	-	-	-	-	-
03/2013	64/65	2013	6.293	-	9.281	F, PA

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

<sup>7</sup> 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.

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

<sup>7</sup> 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 30. April 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1,2,3</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %	
76		-	Denmark 06 ApS, Kopenhagen BF BER Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 44 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
77		Soborg DK – 2860 Soborg Gyngemose Parkvej 4A-4D	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 179.240 TDKK Gesellschafterdarlehen: 142.000 TDKK	W	W	100,0
78		Roskilde DK – 4000 Roskilde Dr. Margrethes Vej 1-7	BF BER Denmark 07 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 40.026 TDKK Gesellschafterdarlehen: 21.881 TDKK	W	W	100,0
79		-	BF BER Denmark 08 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 49 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
80		-	BF BER Denmark 10 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 39 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
81		Hellerup DK – 2900 Hellerup Sankt Peders Vej 3-5	BF BER Denmark 11 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 38.666 TDKK Gesellschafterdarlehen: 22.500 TDKK	W	W	100,0

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
04/2013	-	-	-	-	-	-
05/2013	63	2012	1.088	-	5.446	F, PA
02/2014	46	1995	9.871	-	3.303	F, PA
10/2013	-	-	-	-	-	-
10/2013	-	-	-	-	-	-
10/2013	44/43	1992	2.571	-	2.579	F, PA

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

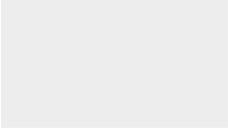
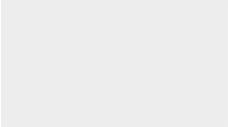
<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

<sup>7</sup> 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 30. April 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

### IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1,2,3</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %	
82		-	BF BER Denmark 12 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 49 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
83		-	BF BER Denmark 14 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 50 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	-	-
84		Orestad DK – 2300 Kopenhagen Edvard Thomsens Vej 7 a-c Norregade 34	BF BER Denmark 13 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 57.538 TDKK Gesellschafterdarlehen: 59.000 TDKK	W	W	100,0
85		Pereca PL – 00-849 Warschau Ul. Icchaka Lejba Pereca II	Merlot Investment sp. Z o.o. Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 67.219 TPLN Gesellschafterdarlehen: 46.340 TPLN	GB	G/H W K	9,0 87,3 3,7
86		Rakowicka PL – 31-510 Krakau Rakowicka Street 20	BERF Poland 2 sp. Z o.o. Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 39.662 TPLN Gesellschafterdarlehen: 31.480 TPLN	GB	-	-
87		Irma Byen DK – 2610 Rodrove Korsdalsvej 101	BF BER Denmark 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % <sup>7</sup> Gesellschaftskapital: 179.240 TDKK Gesellschafterdarlehen: 142.000 TDKK	W	W K	95,5 0,5

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
10/2013	-	-	-	-	-	-
05/2014	-	-	-	-	-	-
03/2015	60	2009	1.825	-	5.623	F, PA
07/2016	69	2018	1.960	682	10.234	A
03/2017	70	2019	8.567	-	9.233	G
07/2018	79	2018	4.137	-	8.617	G

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

<sup>7</sup> 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..

<sup>8</sup> Beim Investment handelt es sich um ein Bauvorhaben.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in %
1	Voltastraße DE – 60486 Frankfurt/Main	0,9	-	-
2	Gellieustraße DE – 12203 Berlin	1,3	-	-
3	Eosanderstraße DE – 10587 Berlin	0,0	-	-
4	Eosanderstraße, Otto-Suhr-Allee DE – 10587 Berlin	1,9	-	-
5	Charlottenburger Ufer DE – 10587 Berlin	0,0	-	-
6	Karben DE – 61184 Karben	1,8	-	-
7	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover	1,3	-	-
8	Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte	1,2	-	-
9	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover	0,0	-	-
10	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover	0,5	-	-
11	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	0,5	-	-
12	Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg	0,6	-	-
13	Rudolf-Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg	16,7	-	-

Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.638,1	4,0	1.638,7/1.638,4	40.770,0/40400,0	32,8
1.594,7	4,9	1.546,9/1.558,9	32.770,0/32.330,0	39,1
98,8	4,1	97,5	2.380,0/2.490,0	34,1
376,4	4,1	359,1	9.470,0/8.950,0	34,1
171,0	4,1	167,5	4.070,0/4.340,0	34,1
895,5	5,1	893,1/887,5	17.460,0/17.660,0	33,8
316,1	5,5	315,6/315,4	5.720,0/5.750,0	35,8
489,5	5,7	484,5/488,5	8.690,0/8.540,0	36,0
114,0	5,4	113,0	2.130,0/2.080,0	33,5
182,1	5,5	182,1	3.320,0	35,1
320,1	5,8	320,2/320,0	5.600,0/5.440,0	35,0
329,2	5,5	328,6	5.830,0/6.150,0	34,5
575,3	6,6	572,7/562,2	8.620,0/8.760,0	37,0

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

<sup>3</sup> Werte per 30.04.2019, annualisiert.

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

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

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
14	John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin	0,5	-	-
15	Wasmerstraße DE – 21079 Hamburg-Harburg	2,1	-	-
16	Am Weinberg/Reeseberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	1,6	-	-
17	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	2,0	-	-
18	Josephsburgstr. DE – 81673 München	0,9	-	-
19	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt	3,0	-	-
20	Erik-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf	1,4	-	-
21	Liegnitzer Straße DE – 91058 Erlangen	0,3	-	-
22	Schwedlerstraße DE – 91058 Erlangen	0,7	-	-
23	Georg-Krauß_Straße DE – 91058 Erlangen	1,0	-	-
24	Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel	2,0	-	-
25	Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg	1,7	-	-
26	Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch	0,6	-	-
27	Ernsthaldenstraße DE – 70565 Stuttgart	0,0	-	-

Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
717,5	4,0	711,4/711,7	18.020,0/17.810,0	35,1
512,4	7,0	494,1/494,2	7.520,0/7.100,0	35,8
418,8	6,8	396,5	6.320,0/6.020,0	35,8
164,5	6,3	162,4/162,3	2.600,0/2.650,0	35,8
770,8	3,9	735,1/736,0	20.290,0/19.600,0	36,9
627,3	5,7	626,3/621,9	10.700,0/11.300,0	39,1
292,7	4,6	290,2	6.320,0/6.350,0	35,6
263,1	4,9	247,1	5.340,0/5.350,0	40,1
534,8	4,9	493,3/490,9	11.190,0/10.800,0	40,1
1.062,5	5,5	1.016,9/1.015,9	19.580,0/19.000,0	40,1
332,8	3,9	330,2/330,3	8.560,0/8.460,0	34,5
939,7	5,1	904,6/855,7	18.400,0/18.660,0	37,4
359,5	5,3	359,6/359,0	6.810,0/6.680,0	38,0
1.739,8	5,0	1.729,3/1.725,1	35.900,0/33.270,0	34,7

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

<sup>3</sup> Werte per 30.04.2019, annualisiert.

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

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

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
28	Tempelhofer Str. DE – 30853 Langenhagen	0,5	-	-
29	Hochstadenring DE – 53119 Bonn	0,5	-	-
30	Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe	0,4	-	-
31	Anhalter Straße DE – 04129 Leipzig	1,4	-	-
32	Coppistraße DE – 042157 Leipzig	1,0	-	-
33	Haarener Gracht DE – 52080 Aachen	5,3	-	-
34	Göttingen DE – 37075 Göttingen	0,1	-	-
35	Dresden DE – 01187 Dresden	5,5	-	-
36	Münster DE – 48157 Münster	1,6	-	-
37	Rue Philippe Seguin FR – 95290 Lisle Adam	0,0	-	-
38	Avenue de Paris FR – 3000 Nimes	0,0	-	-
39	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 <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
715,9	5,4	713,2/713,4	13.410,0/13.300,0	0,0
460,7	5,1	459,7/458,2	9.190,0/8.980,0	36,1
701,1	5,2	701,0	13.470,0/13.700,0	33,3
389,2	5,2	386,7/386,2	7.350,0/7.630,0	0,0
67,4	5,2	67,2	1.300,0/1.310,0	0,0
666,9	6,9	660,5/652,3	9.700,0/9.670,0	0,0
714,4	5,1	734,0/734,2	14.350,0/13.760,0	0,0
733,9	5,9	734,0/734,2	12.640,0/12.220,0	0,0
1.461,3	5,6	1.455,8/1.430,5	26.340,0/26.130,0	34,3
758,8	4,1	1.167,6	31.000,0/30.860,0	0,0
1.167,6	3,8	758,8	18.800,0/18.420,0	0,0
781,4	4,0	781,4	19.750,0/19.580,0	0,0

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

<sup>3</sup> Werte per 30.04.2019, annualisiert.

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

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

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in %
40	"The Hague" NL – 2525 Den Haag	1,2	-	-
41	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	2,5	-	-
42	Ville-la-Grand FR – 74100 Ville-la-Grand	7,4	-	-
43	Toulouse FR – 31670 Labège	10,9	-	-
44	Helsinkistraße DE – 81829 München	1,5	-	-
45	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	1,3	-	-
46	Place du Quebec FR – 34000 Montpellier-Antigone	7,7	-	-
47	Rotterdam NL – 3011 Rotterdam	2,7	-	-
48	Leiden NL – 2331 Leiden	1,5	-	-
49	Studentenwohnhaus Evry FR – 91000 Evry	5,2	-	-
50	Residence Bellevue FR – 31400 Toulouse	10,9	-	-
51	„Les Jardins de Parozet“ FR – 01170 Gex	11,7	-	-
52	Romeostraat NL – 3816 Amersfort	0,6	-	-

Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
552,3	6,5	548,7/548,3	8.550,0/8.320,0	29,0
1.762,1	6,5	1.736,4/1.729,7	27.130,0/26.810,0	0,0
482,0	4,6	480,1/483,0	10.640,0/10.300,0	0,0
2.473,1	11,0	2.477,8/2.476,5	22.530,0/22.400,0	0,0
1.394,9	3,4	1.299,2	41.200,0/40.720,0	35,3
1.747,1	3,2	1.747,6/1.734,4	54.370,0/54.300,0	44,4
374,1	5,6	374,5/373,8	6.660,0/6.800,0	0,0
2845,1	6,2	2.676,3/2.672,2	46.200,0/45.990,0	33,9
998,7	5,5	989,0/988,5	18.050,0/18.400,0	0,0
609,9	6,0	610,0/609,4	10.330,0/10.080,0	0,0
2.876,4	9,5	2.873,0/2.872,7	31.040,0/29.810,0	0,0
885,3	5,0	848,2/888,6	17.200,0/18.500,0	0,0
607,3	5,7	606,8	10.500,0/10.810,0	0,0

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

<sup>3</sup> Werte per 30.04.2019.

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

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

<sup>6</sup> Ansatz zum Nettokaufpreis im ersten Jahr der Anschaffung bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
53	Weena NL – 3013 Rotterdam	1,4	-	-
54	Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam	1,8	-	-
55	Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux Belges	6,0	-	-
56	Griffeweg NL – 9723 Groningen	0,0	-	-
57	Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg	4,4	-	-
58	Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden	1,5	-	-
59	Zonnedauw NL – 3353 Papendrecht	2,2	-	-
60	Mallemlen NL – 2585 Den Haag	2,4	-	-
61	Hofwijckstraat NL – 2515RN Den Haag	10,9	-	-
62	Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam	0,6	-	-
63	Mathildelaan building Emma NL – 5611 Eindhoven	0,2	-	-
64	Huizermaatweg 39-49a Huizermaatweg 1-9 NL – 1273 Huizen	2,2	-	-

Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.490,7	5,6	1.484,6/1.487,7	26.660,0/26.600,0	32,5
932,8	5,6	932,8/928,5	17.010,0/16.430,0	31,1
837,3	7,3	837,0	11.000,0/12.050,0	0,0
418,8	5,8	419,9/420,0	7.190,0/7.200,0	0,0
447,9	5,7	446,2/445,2	8.000,0/7.680,0	36,6
409,3	5,6	396,2	7.400,0/7.190,0	0,0
614,1	5,9	614,1	10.700,0/10.260,0	35,8
288,3	5,5	288,3/288,7	5.440,0/5.120,0	33,1
3.538,8	6,5	3.532,2/3.555,9	54.530,0/54.610,0	0,0
1.510,4	5,9	1.487,3	26.000,0/25.140,0	28,7
2.345,2	6,1	2.336,3/2.182,9	39.300,0/37.600,0	34,2
506,0	5,3	506,0	9.620,0/9.360,0	0,0

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

<sup>3</sup> Werte per 30.04.2019.

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

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

<sup>6</sup> Ansatz zum Nettokaufpreis im ersten Jahr der Anschaffung bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in %
65	Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen	2,2	-	-
66	Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg	8,5	-	-
67	Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen	1,1	-	-
68	Valby DK – 2500 Valby	0,0	-	-
69	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	0,0	-	-
70	Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde	0,0	-	-
71	Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup	0,3	-	-
72	Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen	0,5	-	-
73	Ul. Icchaka Lejba Pereca PL – 00-849 Warschau	72,4	-	-
74	Rakowicka PL – 31-350 Krakau	-	-	-
75	Irma Bven DK – 31-510 Irma Bven	28,5	-	-

Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
580,6	5,2	580,3/580,7	11.291,3/11.157,4	35,7
858,7	4,8	858,4/858,3	18.139,8/17.841,1	37,1
612,8	5,2	611,2/603,5	12.081,6/11.525,7	33,1
1.884,1	5,2	1.874,5/1.847,1	36.593,0/36.432,3	39,5
1.61,5	5,1	1.061,0	21.109,3/20.600,3	33,9
535,15,5	5,5	534,7	9.965,3/9.384,0	37,1
478,9	5,1	478,7/474,5	9.643,8/9.250,1	38,4
1.237,7	5,1	1.216,5	24.618,6/24.123,0	35,0
1.651,8	7,0	1.543,7/1.621,9	24.237,2/24.521,4	0,0
-	-	1.362,0/1.468,4	21.099,0/21.008,1	0,0
1.710,1	4,9	1.709,5/1.705,1	35.735,8/34.235,7	32,9

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

<sup>2</sup> Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.

<sup>3</sup> Werte per 30.04.2019.

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

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

<sup>6</sup> Ansatz zum Nettokaufpreis im ersten Jahr der Anschaffung bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 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 DE – 60486 Frankfurt / Main	24.707,0	1.501,7	864,7	636,9	6,1	-	-	-
2	Gelieustraße DE – 12203 Berlin	17.851,3	1.642,8	586,8	1.056,0	9,2	-	-	-
3	Eosanderstraße DE – 10587 Berlin	1.031,8	115,1	46,4	68,6	11,2	-	-	-
4	Eosanderstraße, Otto-Suhr-Allee 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	Karben DE – 61184 Karben	10.366,0	862,2	362,8	499,4	8,3	-	-	-
7	Hannover-Stöcken DE – 30419 Hannover-Stöcken	3.950,0	242,5	138,3	104,2	6,1	-	-	-
8	Laatzen-Mitte DE – 30880 Laatzen-Mitte	5.730,0	348,8	200,6	148,3	6,1	-	-	-
9	Hannover-Bemerode DE – 30539 Hannover-Bemerode	1.250,0	132,3	43,8	88,6	10,6	-	-	-
10	Hannover-Groß Buchholz DE – 30655 Hannover-Groß Buchholz	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	Langenhagen DE – 30853 Langenhagen	3.550,0	216,1	124,3	91,8	6,1	-	-	-
12	Frankfurter Str. DE – 35037 Marburg	2.950,0	258,1	105,0	153,1	8,7	25,8	32,2	15
13	Rudolf-Breitscheid-Str. DE – 35037 Marburg	5.450,0	470,7	192,5	278,2	8,6	47,1	58,8	15
14	John-Schehr-Str. DE – 10407 Berlin	8.500,0	1.082,9	382,5	700,4	12,7	107,9	143,8	16
15	Wasmerstraße DE – 21079 Hamburg-Harburg	5.097,2	452,9	396,9	56,1	8,9	26,9	-	16
16	Am Weinberg/Reeseberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	4.910,3	466,0	151,9	314,1	9,5	3,0	41,2	16
17	Am Weinberg DE – 21079 Hamburg-Harburg	1.052,7	93,6	82,0	11,6	8,9	-	-	16
18	Josephsburgstr. DE – 81673 München	11.500,0	795,9	402,5	393,4	6,9	79,6	106,1	16
19	Augustaanlage DE – 68165 Mannheim-Oststadt	7.800,0	628,2	273,0	355,2	8,1	62,8	83,8	16
20	Erick-Nölting-Str. DE – 40227 Düsseldorf	4.600,0	401,9	161,0	240,9	8,7	40,2	53,6	16

# Vermögensaufstellung zum 30. April 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 DE – 91058 Erlangen	2.237,2	185,2	70,0	115,2	8,3	1,6	37,1	20
22	Schwedlerstraße DE – 91058 Erlangen	4.525,0	374,6	141,5	233,1	8,3	3,3	75,0	20
23	Georg-Krauß_Straße DE – 91058 Erlangen	13.897,3	1.150,6	434,7	715,9	8,3	10,0	230,2	20
24	Eppendorfer Weg DE – 20259 Hamburg-Eimsbüttel	5.745,0	605,8	259,7	346,1	10,5	60,5	105,9	21
25	Osterhausenstraße DE – 90459 Nürnberg	11.478,5	709,4	395,5	313,9	6,2	71,0	124,3	21
26	Meerbuscher Str. DE – 40670 Meerbusch	4.500,0	284,9	157,5	127,4	6,3	28,5	49,9	21
27	Stuttgart, Ernstthalenstraße DE – 70565 Stuttgart	22.197,3	1.273,0	776,9	496,1	5,7	127,5	308,1	29
28	Tempelhofer Str. DE – 30853 Langenhagen	9.098,7	722,1	396,0	326,1	7,9	72,2	210,6	35
29	Hochstadenring DE – 53119 Bonn	7.635,0	777,7	381,8	396,0	10,2	76,9	269,2	42
30	Nancystraße DE – 76187 Karlsruhe	10.324,1	1.023,1	516,2	506,9	9,9	101,5	414,4	49

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 DE – 04129 Leipzig	5.291,7	524,5	185,2	339,3	9,9	52,8	242,1	55
32	Coppistraße DE – 042157 Leipzig	918,8	84,3	32,2	52,2	9,2	9,6	31,3	55
33	Haarener Gracht DE – 52080 Aachen	9.500,0	831,9	475,0	356,9	8,8	82,2	383,6	56
34	Göttingen DE – 37075 Göttingen	10.150,0	766,0	507,5	258,4	7,5	69,1	380,3	66
35	Dresden DE – 01187 Dresden	12.042,0	1.183,7	416,4	767,3	9,8	118,4	670,8	68
36	Münster DE – 48157 Münster	22.100,0	2.186,4	1.105,0	1.081,4	9,9	217,0	1.265,9	70
37	Rue Philippe Seguin FR – 95290 Lisle Adam	18.400,0	710,9	141,3	569,5	3,9	23,7	687,2	116
38	Avenue de Paris FR – 3000 Nîmes	30.680,0	1.181,1	351,1	830,0	3,9	39,4	1.141,7	116
39	Avenue Armand Lanoux FR – 66750 Saint Cyprien	18.920,0	739,8	220,8	519,0	3,9	24,7	715,2	116

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

# Vermögensaufstellung zum 30. April 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 ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraus. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	"The Hague" NL – 2525 Den Haag	6.050,0	276,2	121,0	155,2	4,6	27,8	67,2	30
42	Erasmusweg NL – 2542 Den Haag	21.600,0	703,8	432,0	271,8	3,3	68,5	182,7	33
43	Ville-la-Grand <sup>1</sup> FR – 74100 Ville-la-Grand	9.098,0	-	-	-	-	-	-	-
44	Toulouse <sup>1</sup> FR – 31670 Labège	15.000,0	982,7	763,5	219,2	6,6	98,3	139,3	17
45	Helsinkistraße DE – 81829 München	25.011,9	-	-	-	-	-	-	-
46	Willy-Brandt-Allee DE – 81829 München	33.085,8	-	-	-	-	-	-	-
47	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	Place du Quebec <sup>1</sup> FR – 34000 Montpellier- Antigone	6.200,0	409,8	372,0	37,8	6,6	40,8	78,3	23
49	Rotterdam NL – 3011 Rotterdam	37.408,8	1.066,9	748,2	318,7	2,9	106,8	307,6	35
50	Leiden NL – 2331 Leiden	13.841,2	391,8	276,8	115,0	2,8	20,3	125,1	35
51	Studentenwohnhaus Evry <sup>1</sup> FR – 91000 Evry	7.710,0	-	-	-	-	-	-	-
52	Residence Bellevue <sup>1</sup> FR – 31400 Toulouse	22.000,0	1.472,7	1.260,0	212,7	6,7	147,0	477,9	39
53	„Les Jardins de Parozet“ <sup>1</sup> FR – 01770 Gex	15.330,0	-	-	-	-	-	-	-
54	Romeostraat NL – 3816 Amersfoort	8.100,0	318,9	130,9	188,0	3,9	31,5	128,7	49

<sup>1</sup> 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.

### Angaben zur Beteiligung

Beteiligung	Kaufpreis in TEUR	Anschafungs- nebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene 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	0,5	0,2	14
BERFI GmbH & Co. KG	3.241,5	99,6	-	99,6	3,1	10,1	24,5	30
BERFI GmbH & Co. KG	9.460,0	332,1	-	332,1	3,5	33,2	88,6	33
BERF France I SCI	5.484,9	-	-	-	-	-	-	-
BERF France 2 SCI	9.145,0	278,6	-	278,6	3,0	28,0	42,0	17
BERF II GmbH & Co KG	6.963,3	935,4	-	935,4	13,4	114,6	200,7	22
BERF III GmbH & Co KG	12.195,3	1.257,3	-	1.257,3	10,3	153,1	266,1	22
BERF Lux I S.à.r.l.	700,0	-	-	-	-	-	-	-
BERF France III SCI	6.682,0	95,7	-	95,7	1,4	9,6	18,3	23
BERF 4 GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	13.035,0	821,0	-	821,0	6,3	89,0	192,7	35
BERF 4 GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	3.140,0	-	-	-	-	-	-	-
BERF France 4 SNC	2.431,5	128,3	-	128,3	5,3	13,8	43,8	38
BERF 05 France SNC	10.914,0	366,1	-	366,1	3,4	36,6	119,0	39
BERF France I SCI	8.353,2	242,0	-	242,0	2,9	27,6	98,7	43
BERF 05 GmbH & Co. KG	4.787,0	128,3	-	128,3	3,0	38,4	156,9	49

<sup>2</sup> 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 1-83,101-183, und 201-283, 2331 Leiden.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 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 ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraus. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
55	Weena NL – 3013 Rotterdam	17.414,0	634,2	322,5	311,7	3,6	63,7	259,9	50
56	Pincoffsweg NL – 3071 Rotterdam	11.287,5	437,8	203,6	234,3	3,9	43,9	179,2	50
57	Boulevard Jean Jacques Bosc FR – 33130 Bordeaux - Belges	10.385,0	-	-	-	-	-	-	-
58	Griffeweg NL – 9723 Groningen	5.165,0	252,2	132,8	119,2	4,9	20,1	90,3	54
59	Henriette Ronnerstraat NL – 176 Tilburg	5.950,0	274,0	119,0	155,0	4,6	18,8	84,7	54
60	Nova Zemba kade NL – 3446 Woerden	5.525,0	262,0	110,5	151,5	4,7	18,1	79,8	54
61	Zonedauw NL – 3353 Papendrecht	8.435,0	341,6	168,7	172,9	4,0	26,3	118,4	54
62	Mallemlen NL – 2585 Den Haag	3.875,0	217,0	77,5	139,5	5,6	13,1	59,0	54
63	Hofwijckstraat <sup>1</sup> NL – 2515RN Den Haag	54.570,0	-	-	-	-	-	-	-
64	Admiraliteitskade NL – 3063 ED Rotterdam	16.685,0	122,9	-	122,9	0,7	-	-	-
65	Mathildelaan building Emma NL – 5611 Eindhoven	31.379,3	-	-	-	-	-	-	-
66	Huizermaatweg NL – 1273 Huizen	9.100,0	293,0	-	293,0	3,2	29,9	249,8	100
67	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Beim Investment handelt es sich um ein Bauvorhaben.

### Angaben zur Beteiligung

Beteiligung	Kaufpreis in TEUR	Anschafungs- nebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
BERF 06 GmbH & Co. KG	3.885,6	270,1	-	270,1	7,0	26,7	111,1	50
BERF 07 GmbH & Co. KG	2.522,7	172,7	-	172,7	6,8	16,9	70,4	50
BERF France 06 SNC	4.092,2	168,6	-	168,6	4,1	19,3	80,4	53
BERF 08 GmbH & Co. KG	2.757,9	93,4	-	93,4	3,4	9,3	41,7	54
BERF 09 GmbH & Co. KG	1.544,6	99,1	-	99,1	6,4	9,8	44,2	54
BERF 10 GmbH & Co. KG	2.962,9	93,4	-	93,4	3,2	9,3	41,7	54
BERF 11 GmbH & Co. KG	1.911,5	132,0	-	132,0	6,9	13,1	59,1	54
BERF 12 GmbH & Co. KG	1.389,8	63,3	-	63,3	4,6	6,2	28,1	54
BERF 14 GmbH & Co. KG	28.289,8	819,4	-	819,4	2,9	98,6	501,1	61
BERF 13 GmbH & Co. KG	3.042,8	262,8	-	262,8	8,6	28,2	150,4	64
BERF 15 GmbH & Co. KG	6.286,7	490,1	-	490,1	7,8	50,1	321,2	77
BERF 05 GmbH & Co. KG	4.787,0	141,1	-	141,1	2,9	-	-	-
Catella CER Holding Spain S.L.	16.626,5	-	-	-	-	-	-	-
BERF Spain Madrid Villa Verde S.L.U. <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Catella ERF SPAIN 02 SL <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>2</sup> 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 30. April 2019 – Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Angaben zur Immobilie									
Lfd. Nr.	Immobilie	Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungsnebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr ab-geschriebene ANK	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK	Voraus. verbleibender AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71	Vejlegade DK – 2100 Kopenhagen	8.381,0	325,8	50,3	275,5	3,9	32,1	83,0	31
72	Howitzvej DK – 2000 Kopenhagen, Frederiksberg	13.308,5	348,8	79,9	268,9	2,6	32,2	82,8	31
73	Rantzausgade DK – 2000 Kopenhagen	7.772,9	237,9	122,6	115,3	3,1	27,0	69,8	37
74	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	Valby DK – 2500 Valby	28.243,7	709,6	137,4	572,2	2,5	71,2	267,1	46
76	-	-	-	-	-	-	-	-	-
77	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	15.056,0	153,5	90,0	63,5	1,0	16,2	64,8	48
78	Dr. Margrethes Vej DK – 4000 Roskilde	7.904,4	248,2	117,3	130,9	3,1	24,8	117,8	53

### Angaben zur Beteiligung

Beteiligung	Kaufpreis in TEUR	Anschafungs- nebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
BF BER Denmark 02 ApS <sup>1</sup>	10,8	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 01 K/S <sup>1,2</sup>	12.947,0	343,1	-	343,1	2,6	35,2	91,1	31
BF BER Denmark 01 K/S <sup>1,2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 01 K/S <sup>1,2</sup>	-	131,8	-	131,8	-	12,8	40,5	37
BF BER Denmark 04 ApS <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 03 K/S <sup>1</sup>	-	439,5	-	439,5	-	44,0	168,5	46
BF BER Denmark 06 ApS <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 05 K/S <sup>1</sup>	5.499,8	244,8	-	244,8	4,5	112,6	520,6	48
BF BER Denmark 07 K/S <sup>1</sup>	2.131,5	125,3	-	125,3	5,9	12,5	59,5	53

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzaugade.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Angaben zur Immobilie									
Lfd. Nr.	Immobilie	Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraus. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
79	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
81	Sankt Peders Vej DK – 2900 Hellerup	7.632,2	239,7	41,9	197,8	3,2	23,9	105,7	53
82	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84	Edvard Thomsens Vej DK – 2300 Kopenhagen	19.828,3	492,9	118,6	374,3	2,5	49,1	286,9	70
85	Ul. Icchaka Lejba Pereca II PL – 00-849 Warschau	25.669,6	-	-	-	-	-	-	-
86	Rakowicka PL – 31-350 Krakau	16.158,2	-	-	-	-	-	-	-
87	Irma Bven DK – 31-510 Irma Bven	31.189,6	921,9	147,8	774,1	3,0	76,8	845,1	110

### Angaben zur Beteiligung

Beteiligung	Kaufpreis in TEUR	Anschafungs- nebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
BF BER Denmark 08 ApS <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 10 ApS <sup>1</sup>	10,7	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 11 K/S <sup>1</sup>	1708,9	124,3	-	124,3	7,3	12,4	54,8	53
BF BER Denmark 12 ApS <sup>1</sup>	10,7	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 14 ApS <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
BF BER Denmark 13 K/S <sup>1</sup>	1.062,4	309,1	-	309,1	29,1	30,8	179,5	70
Merlot Investment sp. Z o.o	16.775,1	410,4	-	410,4	2,4	44,6	314,4	86
BERF Poland 2 sp. Z o.o	9.587,6	192,7	-	192,7	2,0	25,2	247,8	90
BF BER Denmark 05 K/S	2.535,8	-	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Gesellschaft BF BER Denmark 01 K/S hält drei Immobilien: Vejlegade, Howitzvej und Rantzaugade.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil I:

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Käufe

#### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum fanden folgende Ankäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung statt.

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Frankreich	FR – 95290 L'Isle-Adam, 13 – 15 avenue de Paris	W	01/2019
Frankreich	FR – 30000 Nimes, 210 rue Philippe Seguin	W	01/2019
Frankreich	FR – 66750 Saint-Cyprien, 18 avenue Armand Lanoux	W	01/2019

#### 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
Spanien	Catella ERF SPAIN 02 SL	Madrid	100,0 %	07/2018
Spanien	Catella CER Holding Spain S.L.	Madrid	100,0 %	10/2018
Deutschland	CERF Deutschland 01 GmbH	Berlin	100,0 %	01/2019

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

Folgende Immobilien wurde für die bereits bestehende Immobilien-Gesellschaft BF Denmark 05 K/S in Dänemark erworben:

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	DK – 2610 Rodovre, Korsdalsveu 101	W	07/2018

## Verkäufe

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum fanden folgende Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR Währung statt.

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	DE – 91052 Erlangen, Von-der-Tann-Str. 1, 3, 5, Drausnickstr. 16 + 18, Artilleriestr. 40	W	12/2018
Deutschland	DE – 91052 Erlangen, Drausnickstr. 52 + 54	W	12/2018
Deutschland	DE – 91052 Erlangen, Artilleriestr. 15 + 17	W	12/2018

### 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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	BF BER Denmark 09 K/S	Stockholm	100,0 %	12/2018
Schweden	BFBER Sweden 02 AB	Stockholm	100,0 %	01/2019

Folgende Immobilie wurde mit der BF BER Denmark 09 K/S in Dänemark verkauft:

Land	Lage der Immobilie	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	DK – 2600 Glostrup Ornebjergvej 3A-N	W	12/2018

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil II:

## Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 3.540 TEUR (19,6 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	23.809	
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München PLN	5.436	23.343
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München SEK	106	1.129
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München DKK	572	4.269
Bayerische Landesbank, München	500	
Landesbank Berlin, Berlin	21.744	
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	10.935	
Oberbank AG, Niederlassung Deutschland, München	19.970	
<b>Summe</b>	<b>83.072</b>	

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Landesbank Berlin AG weisen einen Endbestand von insgesamt 5.222 TEUR ohne Guthabenverzinsung aus.

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark und Polen bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 122.650 TEUR.

Weitere Angaben siehe nachfolgende Seite unter V. Sicherungsgeschäfte.

### I. Geldmarktinstrumente

Stand 30.04.2019

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### II. Investmentanteile

Stand 30.04.2019

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Wertpapiere

Stand 30.04.2019

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stand 30.04.2019

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

## V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 30.04.2019

### 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	90.000 TDKK	12.112	12.074	38
EUR – DKK	87.000 TDKK	11.709	11.665	45
EUR – DKK	78.000 TDKK	10.494	10.461	33
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.145	9.130	14
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.131	9.127	4
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.127	9.127	0
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.127	9.125	2
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.126	9.122	4
EUR – DKK	68.000 TDKK	9.122	9.115	7
EUR – DKK	55.500 TDKK	7.469	7.445	24
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.982	6.987	-4
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.987	6.980	7
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.980	6.979	1
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.980	6.978	1
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.979	6.975	4
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.976	6.970	5
EUR – DKK	52.000 TDKK	6.971	6.971	0
EUR – DKK	51.000 TDKK	6.862	6.840	22
EUR – DKK	39.000 TDKK	5.248	5.232	16
EUR – DKK	38.892 TDKK	5.214	5.214	0
EUR – DKK	35.500 TDKK	4.778	4.762	15
EUR – DKK	34.200 TDKK	4.592	4.595	-3
EUR – DKK	34.200 TDKK	4.595	4.591	5
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.574	4.560	14
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.574	4.560	14
EUR – DKK	32.000 TDKK	4.306	4.294	12
EUR – DKK	29.108 TDKK	3.902	3.902	0
EUR – DKK	26.000 TDKK	3.492	3.487	4
EUR – DKK	25.800 TDKK	3.465	3.461	4
EUR – DKK	26.000 TDKK	3.489	3.484	5
EUR – DKK	25.800 TDKK	3.462	3.457	5
EUR – DKK	51.000 TDKK	6.842	6.834	9

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil II:

## Bestand der Liquidität

### V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 30.04.2019

#### 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	34.200 TDKK	4.593	4.580	13
EUR – DKK	51.000 TDKK	6.835	6.830	5
EUR – DKK	26.000 TDKK	3.485	3.483	2
EUR – DKK	25.800 TDKK	3.458	3.456	2
EUR – DKK	26.000 TDKK	3.483	3.485	-1
EUR – DKK	25.800 TDKK	3.457	3.458	-1
EUR – DKK	100.000 TDKK	13.433	13.401	32
EUR – DKK	26.000 TDKK	3.485	3.483	2
EUR – DKK	25.800 TDKK	3.458	3.456	2
EUR – DKK	100.000 TDKK	13.401	13.396	5
EUR – DKK	26.000 TDKK	3.483	3.483	0
EUR – DKK	25.800 TDKK	3.457	3.456	0
<b>EUR – DKK</b>	<b>2.091.400.000 TDKK</b>	<b>280.840</b>	<b>280.470</b>	<b>369</b>
EUR – SEK	50.000 TSEK	4.857	4.817	40
EUR – SEK	24.000 TSEK	2.331	2.312	19
EUR – SEK	18.000 TSEK	1.748	1.734	14
EUR – SEK	9.000 TSEK	874	867	7
EUR – SEK	34.000 TSEK	3.303	3.276	27
EUR – SEK	57.000 TSEK	5.537	5.492	45
<b>EUR – SEK</b>	<b>192.000 TSEK</b>	<b>18.650</b>	<b>18.498</b>	<b>152</b>
EUR – PLN	55.000 TPLN	12.935	12.801	134
EUR – PLN	45.000 TPLN	10.617	10.463	155
EUR – PLN	45.000 TPLN	10.540	10.372	168
EUR – PLN	50.000 TPLN	11.633	11.649	-17
<b>EUR – PLN</b>	<b>195.000 TPLN</b>	<b>45.725</b>	<b>45.285</b>	<b>440</b>

## b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – DKK	39.000 TDKK	5.239	5.226	12
EUR – DKK	55.500 TDKK	7.455	7.437	18
EUR – DKK	35.500 TDKK	4.768	4.757	11
EUR – DKK	90.000 TDKK	12.089	12.061	28
EUR – DKK	150.000 TDKK	20.155	20.099	56
EUR – DKK	78.000 TDKK	10.476	10.455	21
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.566	4.558	9
EUR – DKK	34.000 TDKK	4.566	4.558	9
EUR – DKK	87.000 TDKK	11.679	11.661	18
<b>EUR – DKK</b>	<b>603.000 TDKK</b>	<b>80.993</b>	<b>80.812</b>	<b>182</b>
EUR – PLN	52.000 TPLN	11.835	12.007	-173
EUR – PLN	45.000 TPLN	10.233	10.379	-146
EUR – PLN	43.000 TPLN	9.710	9.853	-143
EUR – PLN	42.000 TPLN	9.589	9.600	-10
<b>EUR – PLN</b>	<b>182.000 TPLN</b>	<b>41.367</b>	<b>41.839</b>	<b>-472</b>

## 2. Zins-Swaps<sup>1</sup>

### 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 <sup>2</sup> in TEUR
-------------	--------------	------------------	---

Liegen zum Stichtag nicht vor.

<sup>1</sup> Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen.

<sup>2</sup> Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2019 – Teil III:

## Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	18.123.734,70 853.128,84	19.001.419,03	1,83
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(72.396.449,00)		227.125.351,97	21,86
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(968.412,15)		3.111.103,53	0,30
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(454.474,58)  (0,00) (454.474,58)	7.862.098,57  4.376.035,47	12.238.134,04	1,18 0,76 0,42
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(184.146,50)	0,00 181.644,17	10.017.636,56	0,96
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
80.993.187,01	80.811.542,83	181.644,17		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	133.099.999,96	12,81
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.657.507,07	0,35
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		19.034.941,23	1,83
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(603.556,01)	0,00 471.900,26	1.504.556,35	0,14
Kurswert Verkauf EUR 41.366.743,41	Kurswert Stichtag EUR 41.838.643,67	Vorl. Ergebnis EUR 471.900,26		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>26.673.085,47</b>	<b>2,57</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>1.038.884.163,94</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>13,92</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>74.629.223</b>	

Devisenkurse per 29.04.2019

Dänische Kronen 1 Euro = 7,46590 DKK

Polnische Zloty 1 Euro = 4,29405 PLN

Schwedische Kronen 1 Euro = 10,60070 SEK

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2018 bis zum 30. April 2019

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(-40.182,50)		-369.538,76	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(152,94)		143.569,10	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		28.605.997,52	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(4.710.272,57)		18.167.258,48	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>46.574.286,34</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			12.068.230,68	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.903.152,09		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.440.436,42		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.438.106,59		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	286.535,58		
2. Erbbauzinsen, Leib- u. Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		236.131,93	
3. Inländische und ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		886.748,80	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.596.522,12	
5. Verwaltungsvergütung			22.931.295,68	
6. Verwahrstellenvergütung			293.952,41	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			325.687,14	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		733.506,62	944.387,53	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>40.282.956,29</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>6.264.330,05</b>

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne			5.295.546,38	
a) aus Immobilien		2.687.309,82		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		178.570,96		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		2.429.665,60		
(davon in Fremdwährung)	(1.746.203,12)			
2. Realisierte Verluste			4.166.489,93	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		365.721,88		
(davon in Fremdwährung)	(249.518,28)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		3.800.768,05		
(davon in Fremdwährung)	(3.574.034,46)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>1.129.056,45</b>	
<b>V. Ertragsausgleich</b>				<b>129.498,91</b>
<b>VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>7.522.885,41</b>
<b>VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			98.673.894,37	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-5.787.660,39	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			579.039,02	
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>93.465.273,00</b>
<b>VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>100.988.158,41</b>

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die Erträge des Sondervermögens betragen im Berichtszeitraum insgesamt 46.547 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 28.606 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der direkt gehaltenen Immobilien.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden im Inland negative **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 370 TEUR erzielt. Diese resultieren aus negativen Zinsen für Tagesgelder und Bankguthaben.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 18.167 TEUR enthalten die **Zinsenerträge aus den gewährten Gesellschafterdarlehen** an die Beteiligungen in Frankreich, Schweden, Dänemark, Deutschland und Polen in Höhe von 14.538 TEUR und die Ausschüttungen der deutschen Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 3.629 TEUR.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von 144 TEUR resultiert aus der Bewirtschaftung von Immobilien sowie der Auflösung von Rückstellungen.

### Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 40.283 EUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe 12.068 TEUR setzen sich aus umlagefähigen Betriebskosten (6.903 TEUR), Instandhaltungskosten (3.440 TEUR),

Kosten der Immobilienverwaltung (1.438 TEUR), sowie übrigen Aufwendungen (287 TEUR) zusammen. Bei den übrigen Aufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um sonstige Kosten aus Grundstücksbewirtschaftung.

Im Berichtszeitraum wurden **Erbbauzinsen** in Höhe von 236 TEUR erfasst.

Bei der Position **Steuern** in Höhe von 887 TEUR handelt es sich um Körperschaftsteuer auf Einkünfte in Deutschland und Frankreich.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von 2.597 TEUR sind Darlehenszinsen für die zur Finanzierung der Objekte aufgenommenen Kredite.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 22.931 TEUR an, davon 16.038 TEUR an erfolgsabhängiger Vergütung. Die Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** in der abgelaufenen Periode betrug 294 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 326 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 944 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 734 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 177 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beträgt insgesamt 1.129 TEUR. Dieses setzt sich zusammen aus realisierten Gewinnen aus den Verkäufen von Immobilien in Höhe von 2.687 TEUR, und von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften in Höhe von 179 TEUR, sowie aus realisierten Verlusten aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften in Höhe von 366 TEUR. Des Weiteren setzt sich das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften aus Gewinnen aus ausgelaufenen



Devisentermingeschäften in Höhe von 1.067 TEUR sowie aus Verlusten aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften in Höhe von 105 TEUR sowie aus Gewinnen aus Währungskursveränderungen in Höhe von 1.363 TEUR und Verlusten aus Währungskursveränderungen in Höhe von 3.695 TEUR.

### **Ertragsausgleich**

Der Ertragsausgleich in Höhe von 129 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**

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 7.523 TEUR.

### **Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das nicht realisierte Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von gesamt 96.489 TEUR resultiert aus der

Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (98.674 TEUR) und Verluste (-5.788 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften, sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (579 TEUR).

### **Ergebnis des Geschäftsjahres**

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Geschäftsjahr ein Ergebnis in Höhe von 100.988 TEUR.



# Verwendungsrechnung

zum 30. April 2019

	insgesamt	je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 342.004,34	0,01
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 7.522.885,41	0,10
2. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
	EUR 7.864.889,75	0,11
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>		
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR -1.000,00	-0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR -400.967,45	-0,01
	<hr/>	
	EUR -401.967,45	-0,01
<b>III. Gesamtausschüttung</b>		
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 7.462.922,30	0,10
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
<b>Gesamtausschüttung auf 74.629.223 ausgegebene Anteile</b>	EUR 7.462.922,30	0,10

### Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 342.004,34 EUR.

### Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.04.2019 beträgt 7.522.885,41 EUR.

### Zuführung aus dem Sondervermögen

Es wurde keine Zuführung aus dem Sondervermögen vorgenommen.

### Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden für Instandsetzung gemäß § 252 KAGB 1.000,00 EUR einbehalten.

### Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

### Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 400.967,45 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

### Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 74.629.223 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 01.08.2019 insgesamt 7.462.922,3 EUR.

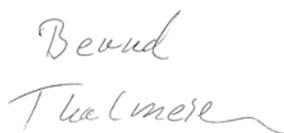
Somit werden pro Anteil 0,10 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 01.08.2019.

München, 11. Juli 2019  
Catella Real Estate AG



H. Fillibeck  
Vorstand



Dr. B. Thalmeier  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# 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 122.650.186,50 EUR

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	13,92 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	74.629.223



### 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 Schlick, 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 Personenhandels-gesellschaft 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 Bewerter dürfen keine Fehlanreize im Hinblick auf die zu ermittelnden Verkehrswerte setzen.

## 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

# Anhang

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

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

Bei im Bau befindlichen Objekten ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln. Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt. Die Herstellungskosten werden grundsätzlich während der gesamten Bauphase angesetzt (d. h. bei größeren Bauprojekten teilweise 24 Monate und länger) und gehen erst nach Fertigstellung auf den gutachterlichen Verkehrswert über.

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermiet-

barkeit 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 Instandhaltungstau 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 vorzuneh-

men. Dabei sind alle den Wert einer Immobilie beeinflussenden Umstände nach pflichtgemäßem gutachterlichem Ermessen zu berücksichtigen.

Die der Bewertung zugrunde gelegten Marktmieten und die für die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes herangezogenen (indirekten) Vergleichspreise sollen möglichst tatsächliche Geschäftsabschlüsse berücksichtigen und aus öffentlich zugänglichen Datenquellen stammen. Sie sollen ferner über einen hinreichenden Grad an Repräsentativität (Marktevidenz) verfügen. Der Bewerter hat im Gutachten zu kontrollieren und darzulegen, ob und inwieweit sich die zum Stichtag zugrunde gelegten Marktdaten bzw. die sich aus diesen ergebenden Bewertungskennziffern noch innerhalb der zuletzt festgestellten Marktbandbreiten bewegen. Er hat deren Veränderungen gegenüber dem letzten Stichtag darzulegen und zu begründen.

## 9. Verfahren für den Informationsaustausch

Die Gesellschaft hat dem Bewerter sämtliche Unterlagen und Informationen, die für die Bewertung der Immobilie von Bedeutung sind, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Sofern die Unterlagen und Informationen elektronisch zur Verfügung gestellt werden, ist zu gewährleisten, dass der Bewerter diese durch Ausdruck zu seinen Arbeitspapieren nehmen kann; das Recht des Bewerter, die Vorlage von Urkunden im Original zu verlangen, wird hiervon nicht berührt.

Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der

Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Bewerter bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme in Unterlagen, die nicht im Besitz der Gesellschaft sind, zu unterstützen. Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/Informationen von der Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

## 10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des Gutachtens von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden.

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

## II. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des 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 entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

# Anhang

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 grund-

sätzlich 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 darüber hinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft

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

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

## 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

## 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem

KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts Anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z.B.

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

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

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

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermö-

gensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig von einander 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 Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,12 %
Erfolgsabhängige Vergütung	1,64 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,20 %
Transaktionskosten	1.946.175,42

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

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

Im Berichtszeitraum ist eine **erfolgsabhängige Vergütung** in Höhe von 16.038.485,14 EUR angefallen, davon entfallen 4.391.538,44 EUR für das Geschäftsjahr 2017/2018 und Rückstellung in Höhe von 11.646.946,70 EUR für das Geschäftsjahr 2018/2019.

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 1.946.175,42 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von 144 TEUR resultiert aus der Bewirtschaftung von Immobilien sowie der Auflösung von Rückstellungen.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 944 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 734 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 177 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

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

# Anhang

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

Das Sondervermögen wird mit der Risikoausrichtung Core verwaltet und verfolgt eine renditeorientierte Anlagepolitik. Das Risikomanagementsystem für das Sondervermögen umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken, sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung des Sondervermögens auf Wohninvestments in den Niederlanden 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 <sup>1</sup>	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	1,22
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,17

---

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

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München:

## Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Catella European Residential – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2018 bis zum 30. April 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. April 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2018 bis zum 30. April 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigelegte Jahresbericht nach § 7 KARBV allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Catella Real Estate AG, München, (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor Datum dieses Vermerks erlangten Teile der Publikation „Jahresbericht“, – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, nach § 7 KARBV der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, den 11. Juli 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Renditen

Renditenzahlen in % <sup>1</sup>	DE direkt	FR <sup>2</sup> direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	ES indirekt	FR indirekt	LU indirekt	NL indirekt	PL indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
<b>I. Immobilien</b>													
Bruttoertrag <sup>3</sup>	5,1	3,8	5,1	4,4	5,2	0,0	7,4	0,0	6,1	1,4	0,0	5,6	5,4
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	-1,5	-0,4	-1,4	-1,6	-1,7	-5,1	-4,5	0,0	-1,7	-1,4	0,0	-2,1	-1,8
Nettoertrag <sup>2</sup>	3,7	3,4	3,7	2,8	3,5	-5,1	2,9	0,0	4,4	0,0	0,0	3,5	3,6
Wertänderungen <sup>2</sup>	11,7	5,3	11,4	11,6	13,3	0,0	5,2	0,0	10,8	-4,7	0,0	9,9	10,2
Ertragsteuern <sup>2</sup>	-0,2	-0,2	-0,2	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,3	0,0	0,0	-0,4	-0,3
Latente Steuern <sup>2</sup>	-3,0	-0,2	-2,8	-2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	0,0	0,0	-2,3	-2,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	12,2	8,3	12,0	12,5	16,9	-0,1	8,1	0,0	12,3	-4,7	0,0	10,7	11,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>4</sup>	16,9	8,3	16,3	19,3	21,5	-0,1	8,1	0,0	14,8	-4,7	0,0	12,7	14,0
Währungsänderungen <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,7	2,7	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	5,4	0,0	10,5	7,1
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3</sup></b>	<b>16,9</b>	<b>8,3</b>	<b>17,0</b>	<b>19,3</b>	<b>24,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>8,1</b>	<b>0,0</b>	<b>15,2</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>23,2</b>	<b>21,0</b>
<b>II. Liquidität<sup>5</sup></b>	<b>-0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,9</b>	<b>0,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,2</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>6</sup></b>													<b>12,5</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>													<b>11,0</b>

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR <sup>7</sup> )	DE direkt	FR <sup>2</sup> direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	ES indirekt	FR indirekt	LU indirekt	NL indirekt	PL indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	410.424	21.016	431.440	0	0	0	0	0	0	0	0	0	431.440
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0		0	90.208	165.320	554	107.142	0	306.036	36.092	0	705.352	705.352
Immobilien gesamt	410.424	21.016	431.440	90.208	165.320	554	107.142	0	306.036	36.092	0	705.352	1.136.792
Liquidität	87.125	0	87.125	2.078	3.280	484	3.592	3.584	7.375	9.615	397	30.405	117.530
Kreditvolumen	130.455		130.455	38.720	40.632	0	0	0	61.176	0	0	140.528	270.983
Fondsvolumen (netto)													1.452.954

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>2</sup> Bezogen auf das Rumpfgeschäftsjahr, da die direkt gehaltenen Objekte in Frankreich erst im Januar 2019 erworben wurden.

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.04.2018 bis 30.04.2019.

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2018 bis 30.04.2019.

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2018 bis 30.04.2019.

<sup>6</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte und Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2018 bis 30.04.2019.

<sup>7</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (30.04.2018 bis 30.04.2019).

## Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	FR indirekt	NL indirekt	LU indirekt	PL indirekt	SP indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio <sup>1</sup>	429.045	69.205	498.250	95.295	176.864	109.670	319.900	0	39.758	0	0	741.487	1.239.737
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	21.379	2.708	24.087	3.040	9.771	8.521	18.930	0	2.998	0	0	43.260	67.347
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	49.475	1.205	50.680	10.500	22.280	5.805	33.575	0	0	0	0	72.160	122.840
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0	0	0	0	5	0	2.204	0	0	2.209	2.209
Sonstige negative Wertänderungen	1.493	88	1.580	268	809	421	928	1	70	4	0	2.501	4.081
Latente Steuern (negative Wertänderungen)	10.789	33	10.823	1.781	4.525	1.999	8.029	113	0	0	0	16.447	27.270
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	49.475	1.205	50.680	11.435	11.435	5.805	33.570	0	-2.204	0	0	69.951	120.631
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-12.282	-121	-12.403	-2.049	5.334	-2.420	-8.957	-114	-70	-4	0	-18.948	-31.351

## Vermietung

### Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen <sup>2</sup> in %	NL direkt	Gesamt direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	FR indirekt	NL indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	3,6	0,0	3,2	0,3	0,6	0,5	3,7	0,0	2,0	2,4
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,4	9,0	0,6	0,4
Jahresmietertrag Hotel	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
Jahresmietertrag Wohnen	91,9	100,0	92,8	93,0	99,3	98,8	93,4	87,3	95,5	94,5
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	4,0	0,0	3,5	6,7	0,1	0,5	2,3	3,7	1,8	2,5
Jahresmietertrag Andere	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,2
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,4	1,0	6,2	0,8	0,5
Leerstand Hotel	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
Leerstand Wohnen	1,3	0,0	1,2	0,1	5,3	10,6	2,0	63,9	6,8	4,7
Leerstand Freizeit	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	1,3	0,1	0,3	0,5	2,3	0,5	0,5
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>98,2</b>	<b>100,0</b>	<b>98,3</b>	<b>98,6</b>	<b>94,6</b>	<b>88,7</b>	<b>96,5</b>	<b>27,6</b>	<b>91,9</b>	<b>94,3</b>

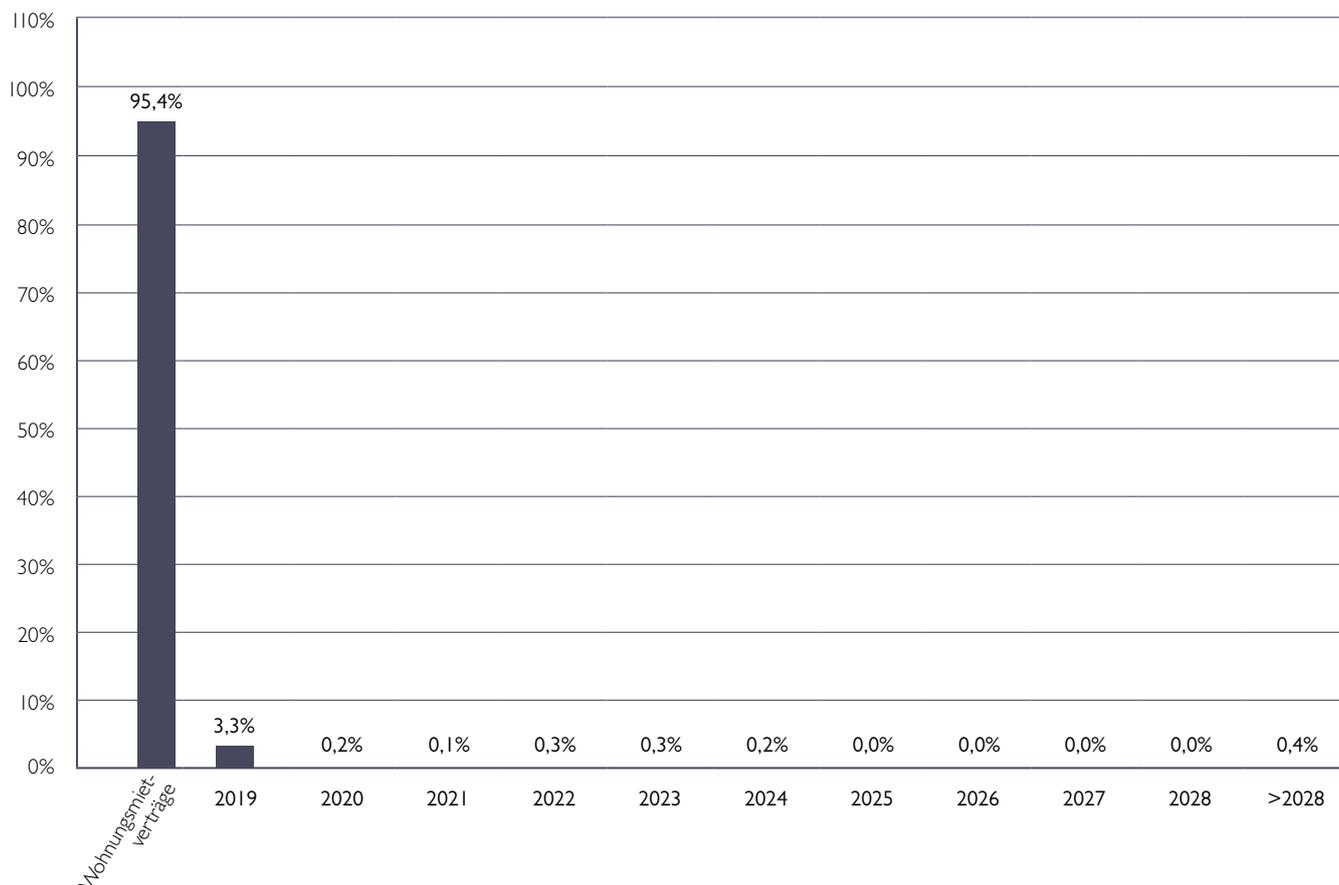
<sup>1</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<sup>2</sup> Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## 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.

# Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)<sup>1</sup>

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2018/2019	Berichtszeitraum 2017/2018	Berichtszeitraum 2016/2017	Berichtszeitraum 2015/2016
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>2</sup>	5,4	5,9	6,4	6,2
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	-1,8	-1,6	-1,6	-1,8
Nettoertrag <sup>2</sup>	3,6	4,3	4,8	4,5
Wertänderungen <sup>2</sup>	10,2	5,6	5,4	2,7
Ausländische Ertragssteuern <sup>2</sup>	-0,3	-0,1	-0,1	0,0
Ausländische latente Steuern <sup>2</sup>	-2,5	-0,7	-0,6	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	11,2	9,0	9,6	7,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>3</sup>	14,0	10,6	11,5	8,4
<b>Gesamtergebnis in Währung<sup>3</sup></b>	<b>14,0</b>	<b>10,5</b>	<b>11,5</b>	<b>8,4</b>
Währungsänderungen <sup>3</sup>	7,0	0,1	-0,2	0,1
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3</sup></b>	<b>21,0</b>	<b>10,6</b>	<b>11,2</b>	<b>8,6</b>
<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>				
	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten<sup>5</sup></b>	<b>11,0</b>	<b>8,1</b>	<b>8,5</b>	<b>5,9</b>

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.04.2018 bis 30.04.2019.

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2018 bis 30.04.2019.

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2018 bis 30.04.2019.

<sup>5</sup> Nach BVI-Methode.

# Steuerliche Hinweise ab dem 1. Januar 2018

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich

801,00 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben

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

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

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die

voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

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

### **Vorabpauschalen**

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der

abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

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

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

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018

# Steuerliche Hinweise ab dem 1. Januar 2018

erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

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

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegen-

über dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

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

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert

wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis

beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

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

### **Ausschüttungen**

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

### **Vorabpauschalen**

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

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

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

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

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Kapitalertragssteuerabzug.

### **Negative steuerliche Erträge**

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

### **Abwicklungsbesteuerung**

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

### **Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen,

# Steuerliche Hinweise ab dem 1. Januar 2018

Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

## Solidaritätszuschlag

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

## Kirchensteuer

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

## Ausländische Quellensteuer

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

## Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

## Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden

„CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer;

Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansäs-

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

## **GRUNDERWERBSTEUER**

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

### **Hinweis:**

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

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5  
D-80331 München  
Telefon +49-89-189 16 65-0  
Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung  
18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
am 31.12.2018  
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**  
Selbständiger Berater

**Bernd Schöffel**  
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

**Markus Holmstrand**  
Catella AB, Schweden  
Chief Financial Officer

**Timo Nurminen**  
Catella Property Oy  
Managing Director

## Vorstand

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

## Gesellschafter

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

## Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch  
Lilienthalallee 36  
D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2018  
1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2018  
2.230.318 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Bernhard-Wicki-Str. 8  
80636 München

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

**Thorsten Kratzsch**  
Immobilienfachwirt (IHK)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken.

**Uwe Ditt**  
Betriebswirt (BdH) – bis 30.06.2018  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken.

**Peter Gellner**  
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) – ab 01.07.2018  
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**

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.

**Anlageausschuss****Gerd Braun**

Sparkasse Aachen

**Dr. Christian Bree**

Sparda Bank West eG (via Union Investment Institutional GmbH)

**Henrik Fillibeck**

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

**Marnix Huth**

Evangelische Kreditgenossenschaft eG  
(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



Objektfotos	Werner Popp
Titelseite	Orestad, Kopenhagen, DK
Seite 08	Meerbuscher Straße, Meerbusch, D
Seite 11	Studentenwohnhaus Evry, FR
Seite 14	Goßlerstr. 77, Göttingen, D
Seite 19	Erasmusweg, Den Haag, NL
Seite 25	Admiraliteitskade Tower B, Rotterdam, NL
Seite 86-87	Tempelhofer Str., Langenhagen, D
Seite 91	Mathildelaan Emma, Eindhoven, NL
Seite 92	Rantzausgade, Norrebro, DK
Seite 115	Residence Bellevue, Toulouse, FR



Catella Real Estate AG  
Sitz in München

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

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

[www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds)