



CATELLA

CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
JAHRESBERICHT ZUM 30. APRIL 2020

Kennzahlen „auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 30.04.2020	Stand 30.04.2019	
Fondsvermögen netto	1.208.899	1.038.884	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.585.939	1.336.905	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	84.445	68.231	TEUR
Finanzierungsquote ²	25,6	24,0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	1.473.030	1.239.737	TEUR
davon direkt gehalten	531.410	498.250	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	941.620	741.487	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	75	75	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	41	36	
davon im Bau/Umbau	0	1	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	6	4	
Verkäufe von Objekten	6	4	
Vermietungsquote ³	93,1	94,3	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	124.126	83.072	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-121.145	-82.809	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	2.982	263	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	0,2	0,0	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	9,1	11,0	%
seit Auflage ¹⁰	104,5	87,4	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	80.633.642	74.629.223	Stück
Anteilwert ¹¹	14,99	13,92	EUR
Ausgabepreis ¹²	15,74	14,62	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	03.08.2020 / 02.09.2019	01.08.2019	
Ausschüttung je Anteil	0,40 / 0,09	0,10	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,87	1,12	%

Auflage des Fonds: 27.12.2007
 ISIN: DE000A0M98N2
 WKN: A0M98N
 Internet: www.catella.com/immobilienfonds

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

1 Im Berichtszeitraum vom 01.05.2019 bis 30.04.2020, im Vergleichszeitraum vom 01.05.2018 bis 30.04.2019.

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

3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (annualisiert).

4 Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.

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

6 Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

7 Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

8 Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage); abweichend zur Definition der BVI-Rendite wird die preiswirksame Vereinnahmung des Ausgabeaufschlages in der Rendite nicht berücksichtigt.

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

10 Angabe zum 30.04.2020 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2020, Angabe zum 30.04.2019 für den Zeitraum vom 27.12.2007 bis 30.04.2019.

11 Auf einen Ausweis des Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit kein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit der Rücknahmepreis dem Anteilpreis entspricht.

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

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Tätigkeitsbericht	6
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	14
Entwicklung des Fonds	14
Entwicklung des Sondervermögens	15
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 (Vermögensübersicht)	16
Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:	20
Immobilienverzeichnis	20
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	46
Übersicht Anschaffungskosten	58
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	70
Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil II:	73
Bestand der Liquidität	73
Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil III:	76
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	76
Ertrags- und Aufwandsrechnung	77
Verwendungsrechnung zum 30. April 2020	81
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	82
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	82
Sonstige Käufe und Verkäufe	82
Anhang	83
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	98
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	102
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	111
Gremien	112

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

mit einer BVI-Gesamtrendite von 9,1 % können wir wiederholt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr blicken. Und dies obwohl die beiden letzten Monate des Geschäftsjahres bereits im Zeichen der COVID-19-Pandemie standen. Der Catella European Residential ist insgesamt mit knapp 9.500 Wohneinheiten verteilt auf 75 Immobilien in sechs Ländern investiert, wodurch die einzelnen Cash-Flows stark granuliert sind.

Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Marktkommentar Catella

Die globalen Auswirkungen des neuen Coronavirus (SARS-CoV-2) sind noch nicht final absehbar, aber eine tiefe Rezession scheint mittlerweile unvermeidlich. Es handelt sich nicht um eine Finanzkrise, sondern um eine echte Wirtschaftskrise. Nahezu alle europäischen Länder verfolgen eine Politik, die das Einkommen der Menschen schützt (70 % bis 90 % des Einkommens sind gesichert). Daher geht Catella davon aus, dass die Gesamtauswirkungen auf dem Wohnungsmarkt nicht so groß sein werden wie während und nach 2008/2009, da Mieten/Zahlungsströme stabil sind und auch in Zukunft stabil bleiben dürften, weil das individuelle Einkommen weitgehend geschützt ist. Allerdings zeigen 10 Mio. Kurzarbeiter zu Ende April 2020 auch an, dass bis zu 10 Mio. Arbeitsplätze allein in Deutschland bedroht sind. Die Auswirkungen der Corona Pandemie auf den Wohnungsmarkt und die Wohnungsprojektentwicklungen sollten allerdings im Vergleich zu anderen Immobilienanlageklassen vergleichsweise gering sein, auch wenn kurz- und mittelfristig bis die Neuinfektionen abklingen mit einem deutlichen Rückgang der Neuvermietungen und Verkäufe zu rechnen ist. In anderen Segmenten des Immobilienmarktes ist ein echter Abschwung zu verzeichnen. Insbesondere wird COVID-19 erhebliche Auswirkungen auf den Einzelhandel (Non-Food) und den Hotelsektor haben, je nachdem, wie lange die Pandemie in Europa andauert. Weitere Quarantänemaßnahmen und mehr Homeoffice könnten sich ebenfalls auf die Nachfrage nach Büroräumen auswirken.

Kein Substitut für Wohnen

Im aktuellen Verlauf der Corona-Krise werden die erheblichen Unterschiede zwischen den verschiedenen Assetklassen deutlich. Die stärker wirtschaftlich abhängigen Segmente, wie Einzelhandels- und Büroimmobilien, sind derzeit stark betroffen. Es ist offensichtlich, dass es - wie in vergangenen Krisen - keinen Ersatz für Wohnimmobilien gibt. Für sicherheitsorientierte Investoren könnte die langfristige Stabilität von Wohnimmobilien auch angesichts der massiven Verluste an den Aktienmärkten noch wichtiger werden. Die fundamentale Bedeutung von Wohnimmobilien könnte noch weiter zunehmen, wenn durch die Corona-Krise die Familie und die eigenen vier Wände wieder an Bedeutung gewinnen.

Bewertungen

Es ist derzeit noch nicht absehbar, welche Auswirkungen der beobachtete Rückgang der Anzahl der Transaktionen auf den Wohnimmobilienmarkt haben wird. Aus der Sicht der finanzierenden Banken hängt es davon ab, wie lange die Corona-Krise andauert. Gemäß der Belei-

Tätigkeitsbericht

hingwertermittlungsverordnung (BelWertV) muss der Beleihungswert einer Immobilie bewusst unabhängig von vorübergehenden, z.B. konjunkturbedingten Wertschwankungen auf dem relevanten Immobilienmarkt ermittelt werden. Die auf vielen Mietverträgen mit privaten Akteuren beruhenden Zahlungsströme werden zumindest kurzfristig durch die potenziellen wirtschaftlichen Probleme einiger Mieter gemindert. Eine noch geringere Fluktuation ist zu erwarten, da in wirtschaftlich unsicheren Zeiten weniger Kündigungen ausgesprochen werden. Kurzfristig besteht daher kein dringender Handlungsbedarf. Allerdings können Investitionen in Wohnimmobilien auch von volatilen und nervösen Marktbewegungen beeinflusst werden. Die Nachfrage nach Wohnraum wird zumindest in den kommenden Wochen durch die Pandemie beeinträchtigt werden. Kurzfristig werden die "neuen Mietverträge" sicherlich unter Druck geraten. Vor allem Privatkunden beobachten derzeit sehr genau ihre Arbeitsplatzsicherheit. Für Projektentwickler könnten die derzeitigen Restriktionen zu Verzögerungen und Unterbrechungen im Bau- und Planungsprozess führen, und langfristig könnten auch die Finanzierungsbedingungen schwieriger werden. Die gegenwärtige Phase wird auch die Stabilität der Partnerschaften zwischen Projektentwicklern und Investitionsmanagern zeigen.

Grundsätzlich sind wir als Catella aktuell sehr intensiv im Austausch mit unseren Mietern (private / gewerbliche Mieter) sowie Projektentwicklern, um im Bedarfsfall gemeinsam Lösungen zu finden, die flexibel an die jeweilige Situation angepasst sind. Auch im studentischen Wohnen liegen Anfragen für einzelne Mietstundungen vor, für die individuelle Lösungen gefunden werden.

In den letzten Jahren haben wir für alle Investitionsstrategien ein Risikomanagementsystem etabliert, das auf verschiedenen Ebenen wirksam ist und die Risiken begrenzen soll. Dazu gehören (1) geographische Diversifizierung, (2) Objekt-Diversifizierung (Wohnen, Sozialwohnungen, Suburbanes Wohnen, Senioren, Studenten und serviced Apartments), (3) regulatorische Diversifizierung, (4) Fragilitätsanalysen und (5) ESG-Integration.

Performance

Der Catella European Residential konnte seit Auflage 27.12.2007 eine Gesamtrendite nach BVI von 104,5 % erwirtschaften (Stand: 30.04.2020). Im Geschäftsjahr 2019/2020 konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 9,1 % realisieren.

Die wesentlichen Treiber für diese wiederholt sehr gute Performance sind die Steigerungen der Verkehrswerte über das gesamte Portfolio sowie die erfolgreichen Verkäufe und somit die Realisierung von stillen Reserven.

In Bezug auf die gesamte Fondslaufzeit liegt die Renditeentwicklung des Fonds über dem angestrebten Zielkorridor von 3,0 % bis 4,0 %.

Liquidität

Der Fonds verfügt zum Stichtag 30.04.2020 über ein Gesamtvolumen an Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) von rund 124,1 Mio. EUR. Das entspricht 10,3 % des Nettofondsvolumens. Die Verbindlichkeiten von rund 168,4 Mio. EUR entsprechen 13,9 % des Nettofondsvolumens.

Tätigkeitsbericht

Käufe / Verkäufe

Es wurden in diesem Geschäftsjahr Objekte für 161 Mio. EUR gekauft. Die Ankäufe erfolgten in den Segmenten Seniorenwohnen und bezahlbares Wohnen (sozialer Wohnungsbau) in den Ländern Spanien (51 Mio. EUR), Deutschland (38 Mio. EUR) und Frankreich (17 Mio. EUR). Zusätzlich haben wir den Markteintritt in Österreich geschafft und eine Projektentwicklung in Wien (56 Mio. EUR) angekauft. Somit konnten wir die Länderallokation und die Wohnformen wie geplant weiter ausbauen und diversifizieren.

Des Weiteren wurden im Laufe des Geschäftsjahres vier fertig gestellte Projektentwicklungen (109 Mio. EUR) in den Fonds übernommen (Wohn- und Studentenwohnheim in Polen (Krakau), sozialer Wohnungsbau in Spanien (Madrid), Suburbanes Wohnen in Spanien (Valdemoro) und eine serviced Apartmentanlage in Deutschland (Freiburg)).

Im Rahmen des aktiven Portfolio-Managements erfolgten auch in diesem Geschäftsjahr selektive Verkäufe kleinerer Objekte in Deutschland (Berlin, Leipzig und Hannover) i.H.v. gesamt ca. 35 Mio. EUR.

Ausblick

Auch in den kommenden Jahren führt das Management die Anlagestrategie des Fonds, unter besonderer Berücksichtigung und Risikoanalyse der Einflüsse und Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, weiterhin fort. Dafür sollte der weitere Ausbau der Länderallokationen in Spanien, Österreich und ggf. Polen getätigt werden, sowie in den Segmenten Studenten, Senioren und bezahlbares Wohnen, sind weitere Investitionen geplant.

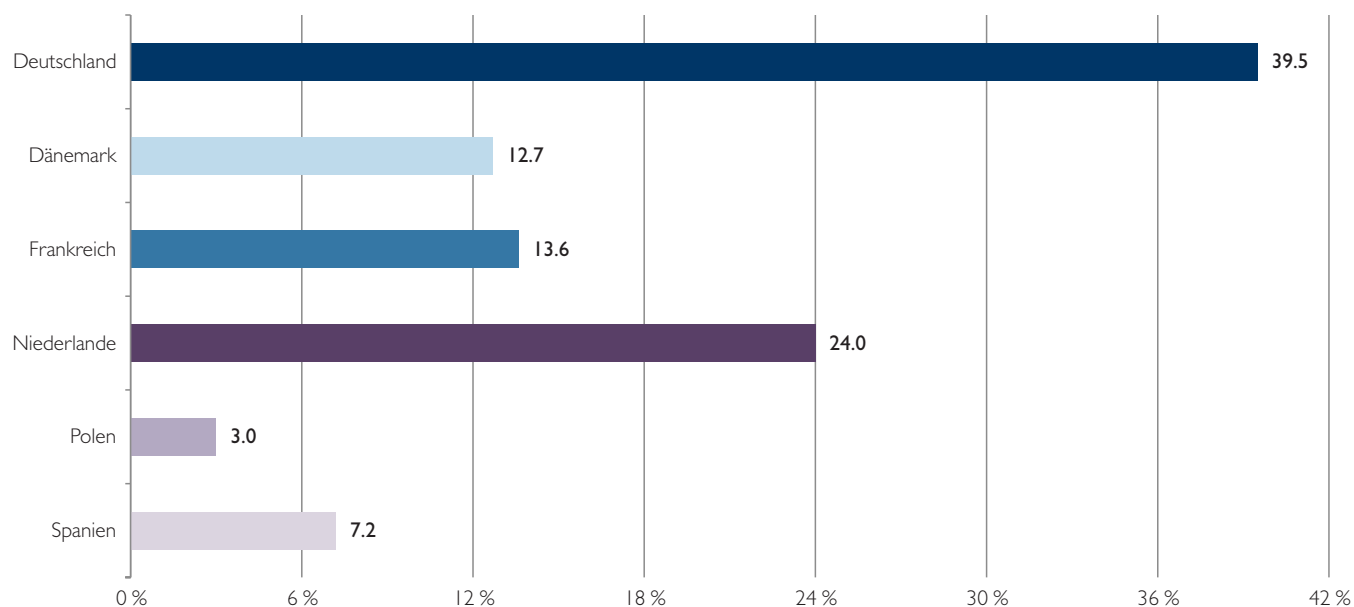
Es sind auch weitere Verkäufe geplant, im Wesentlichen in Deutschland und den Niederlanden.

Aufgrund der Fondsgröße (75 Objekte in sechs Ländern) und der Anlagestrategie (Diversifikation und Fragilitäts-Denken) prognostizieren wir – trotz zu erwartender Auswirkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie einen weitestgehend stabilen Cashflow.

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

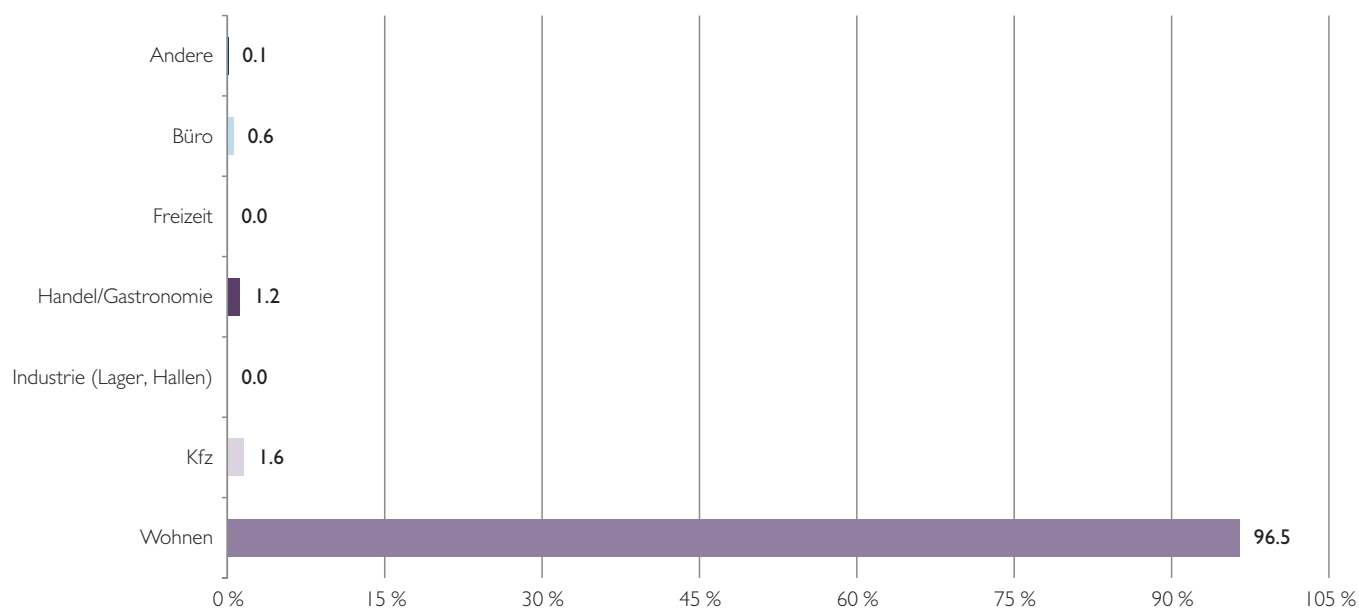
(Basis Verkehrswert)¹



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

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

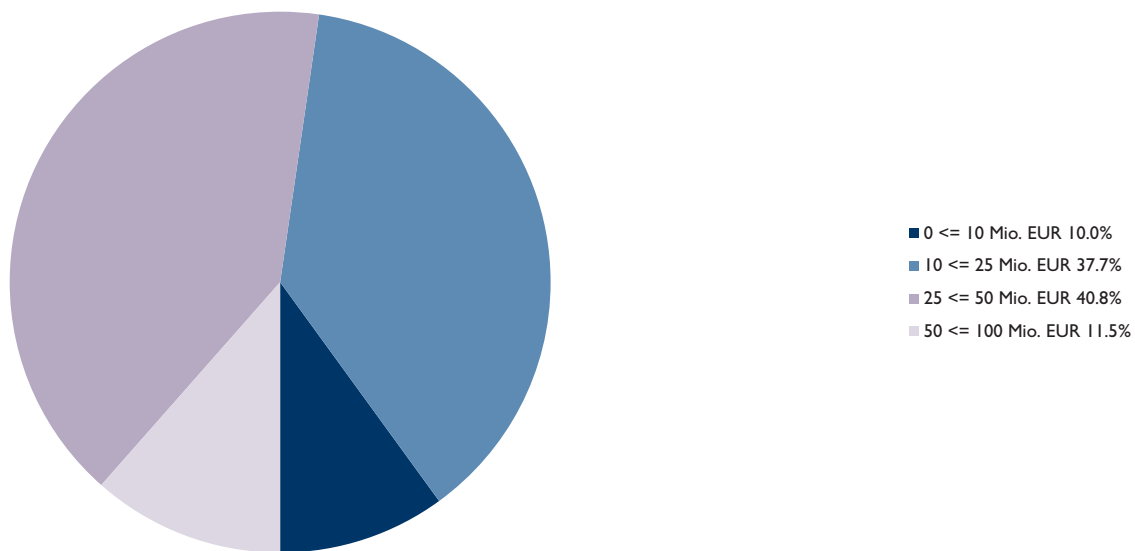
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

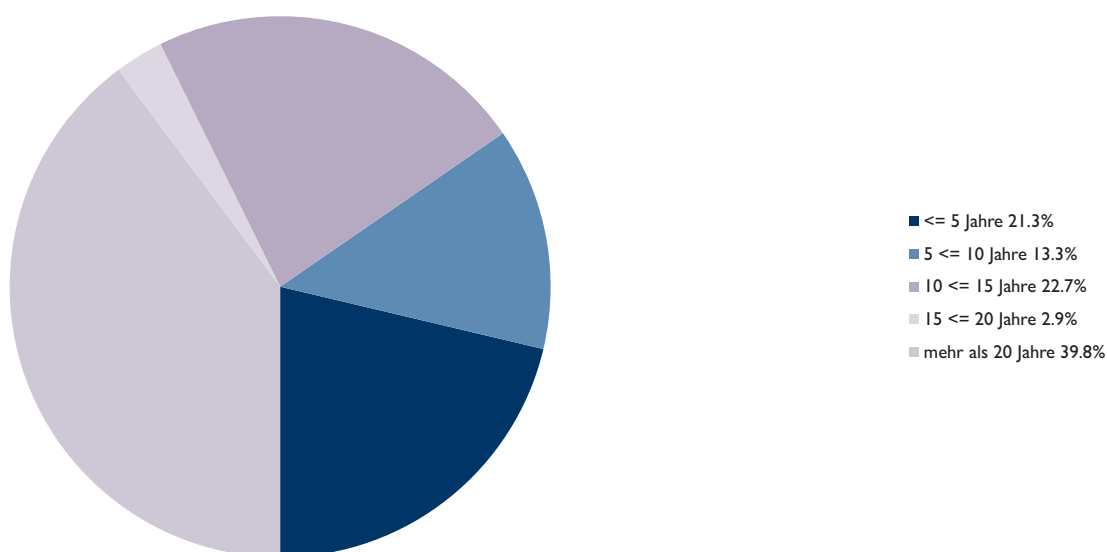
(Basis Verkehrswert)¹



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

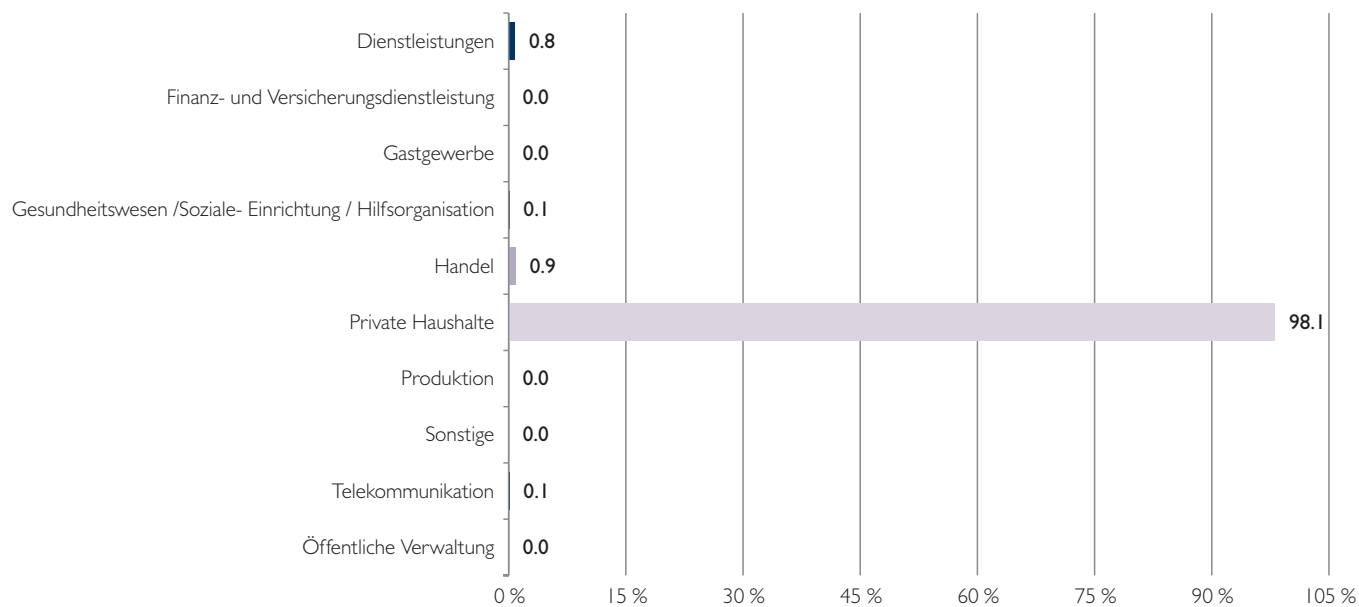
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Tätigkeitsbericht

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Exterritoriale Organisation und Körperschaft

Tätigkeitsbericht

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	147.336	10,0	164.734	11,2
PLN	0,0	0,0	0,0	0,0
DKK	0,0	0,0	64.970	4,4
SEK	0,0	0,0	0,0	0,0
GESAMT	147.336	10,0	229.704	15,6

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum in %
DKK	33.918	2,8
PLN	7.572	0,6
SEK	86	0,0
GESAMT	41.575	3,4

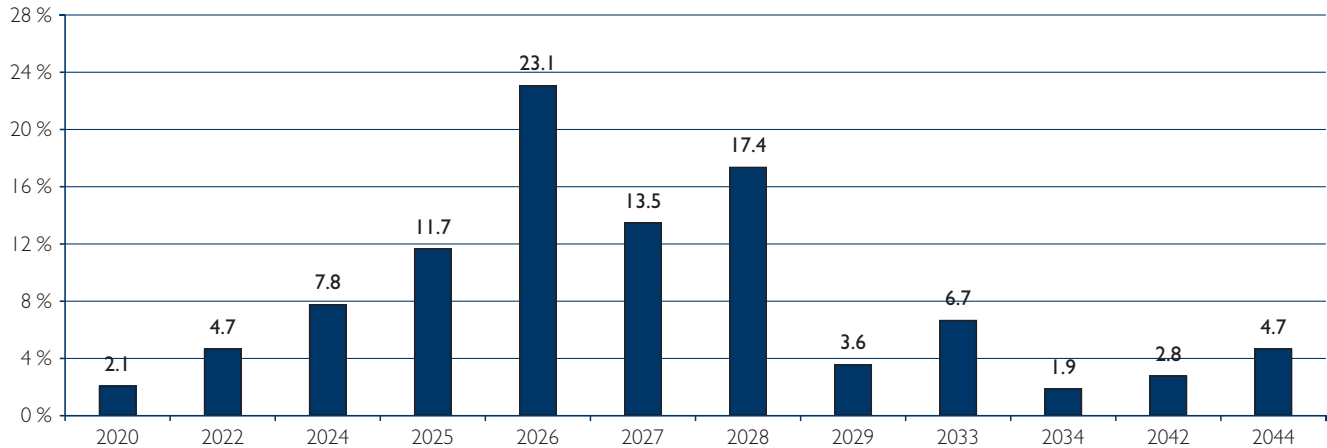
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	7.800	2,1
1 bis 2 Jahre	3.998	1,1
2 bis 5 Jahre	94.403	25,0
5 bis 10 Jahre	238.550	63,3
über 10 Jahre	32.289	8,6
GESAMT	377.040	100,0

Tätigkeitsbericht

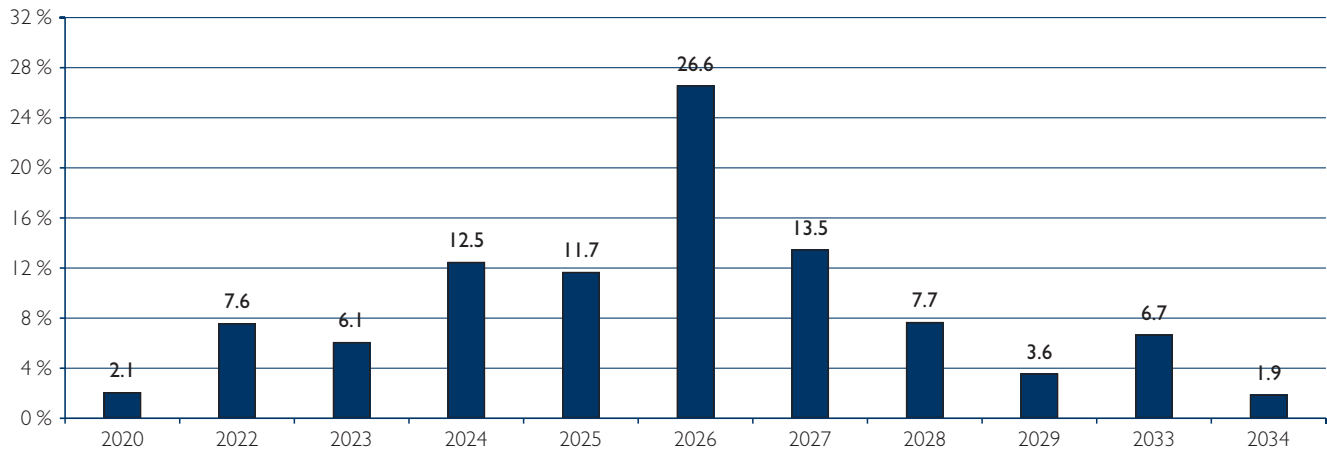
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 377.040 TEUR.

Personal und Organisation

Zum 13. Mai 2019 hat Herr Josef Brandhuber und zum 12. Mai 2020 haben Herr Knut Pedersen und Herr Markus Holmstrad als Aufsichtsrat der Catella Real Estate AG das Amt niedergelegt.

Herr Peter Scherkamp wurde am 01. August 2019, Frau Eva Bang und Herr Johan Claesson wurden am 12. Mai 2020 zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der Catella Real Estate AG bestellt.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	30.04.2020	30.04.2019	30.04.2018	30.04.2017
Immobilien	531.410	498.250	383.650	354.415
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	418.526	370.039	297.760	299.735
Liquiditätsanlagen	124.126	83.072	66.134	66.294
Sonstige Vermögensgegenstände	338.334	271.494	282.676	264.127
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-203.497	-183.970	-147.251	-134.224
Fondsvermögen in TEUR	1.208.899	1.038.884	882.970	850.348
Anzahl umlaufende Anteile	80.633.642	74.629.223	69.362.560	69.379.340
Anteilwert (EUR)	14,99	13,92	12,73	12,26
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,49	0,10	0,34	0,35
Tag der Ausschüttung	03.08.2020 / 02.09.2019	01.08.2019	01.08.2018	01.08.2017

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		1.038.884.163,94
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-7.462.922,30
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		34,30
2. Zwischenausschüttung		-7.259.631,21
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		84.445.309,23
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	85.477.951,44	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-1.032.642,21	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		979.357,72
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-3.067.805,70
davon bei Immobilien	-1.796.472,64	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.271.333,06	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		102.380.286,14
davon nicht realisierte Gewinne	76.289.476,62	
davon nicht realisierte Verluste	-9.491.539,86	
davon Währungskursveränderungen	-2.635.809,81	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		1.208.898.792,12

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 Jahresbericht des Vorjahres. Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und 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 **Zwischenausschüttung** ergibt sich aus der Summe der während der Betriebsperiode zusätzlich zu der im Vorjahr beschlossenen Ausschüttung an die Anleger ausgeschütteten Beträge. 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, werden separat ausgewiesen und erhöhen den Posten „Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen“. Einbehaltene Rücknahmeabschläge werden separat ausgewiesen und mindern den Posten „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt derzeit weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeabschläge.

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

Unter „**Abschreibung Anschaffungsnebenkosten**“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr 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 usw. Unter der Position **Währungskursveränderungen** werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		493.825.000,00	40,85
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Gemischtgenutzte Grundstücke		37.585.000,00	3,11
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		531.410.000,00	43,96
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen		418.525.686,13	34,62
(davon in Fremdwährung)	(90.149.750,35)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		418.525.686,13	34,62
(davon in Fremdwährung)	(90.149.750,35)		
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		124.126.448,77	10,27
(davon in Fremdwährung)	(649.621,55)		
Summe der Liquiditätsanlagen		124.126.448,77	10,27
(davon in Fremdwährung)	(649.621,55)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		19.896.508,69	1,65
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		286.674.230,56	23,71
(davon in Fremdwährung)	(74.114.730,56)		
3. Zinsansprüche		4.994.365,96	0,41
(davon in Fremdwährung)	(2.290.552,52)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		6.313.238,84	0,52
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		5.242.809,75	0,43
(davon in Fremdwährung)	(372.092,75)		
Andere		15.212.977,30	1,26
(davon in Fremdwährung)	(105.449,23)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		338.334.131,10	27,99
(davon in Fremdwährung)	(76.882.825,06)		
Summe der Vermögensgegenstände		1.412.396.266,00	116,83
(davon in Fremdwährung)	(167.682.196,96)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-147.335.999,99	-12,19
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben		-307.273,26	-0,03
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-19.002.278,77	-1,57
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		-1.737.191,15	-0,14
(davon in Fremdwährung)	(-245.586,99)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(-245.586,99)	-168.382.743,17	-13,93
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-35.114.730,71	-2,90
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(-245.586,99)	-203.497.473,88	-16,83
C. Fondsvermögen		1.208.898.792,12	100,00
Anteilwert (EUR)		14,99	
Umlaufende Anteile		80.633.642	

Devisenkurse per 29.04.2020

Dänische Kronen	1 Euro	7,45770	DKK
Polnische Zloty	1 Euro	4,54165	PLN
Schwedische Kronen	1 Euro	10,72570	SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 29.04.2020 um 13:30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.04.2020 weist der Catella European Residential ein Netto-Fondsvermögen von 1.208.899 TEUR aus. Bei 80.633.642 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 14,99 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 6.075.192 Anteile ausgegeben und 70.773 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 84.445 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 34 direkt gehaltene Objekte und 41 indirekt über 46 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte 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 531.410 TEUR. Es setzt sich aus 31 Wohnimmobilien und 3 gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden ein direkt gehaltenes Objekt und fünf indirekt gehaltene Objekte für das Sondervermögen erworben. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 30.04.2020 – Teil I' dargestellt.

Es wurden sechs Objekte verkauft. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 30.04.2020 – Teil I' dargestellt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 418.526 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag 46 Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland, Dänemark, Frankreich, Luxemburg, Polen, Spanien und Österreich.

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

Im Berichtszeitraum wurden die Gesellschaften CERF Austria 01 TopCo GmbH, CERF Austria 02 GmbH, Catella ERF Vitoria S, S.L. und Catella ERF Vitoria Z, S.L. gegründet.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 124.126 TEUR (Stand 30.04.2019: 83.072 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 in Höhe von 124.126 TEUR sind 60.445 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettovolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 19.002 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 307 TEUR, für rechtswirksamen Kaufverträge 12.533 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 1.737 TEUR und für Rückstellungen 17.587 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 32.253 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 19.897 TEUR gegenüber.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 338.334 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (19.897 TEUR) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 2.018 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 17.878 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (266.684 TEUR) sowie Sonstigen Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (19.990 TEUR). Dabei handelt es sich um Ausschüttungen der Gesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 4.994 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 6.313 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 5.243 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 3.068 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 15.213 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus den Kauf- /Verkaufverträgen (12.518 TEUR), Cash Collateral (1.020 TEUR) sowie aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 1.279 TEUR und aus Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 198 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 168.383 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 147.336 TEUR zur Finanzierung ausgewiesen.,

Die Verbindlichkeiten aus Grundsstückkäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 307 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.737 TEUR enthalten Verwaltungskosten in Höhe von 875 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 542 TEUR, Darlehenszinsen in Höhe von 163 TEUR, Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 72 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 86 TEUR.







Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 35.115 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 467 TEUR, für Steuern (inkl. Capital Gains) in Höhe von 22.643 TEUR, für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 147 TEUR sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von 11.858 TEUR gebildet. Die Position sonstige Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen die Performance Fee in Höhe von 8.708 TEUR.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
1		Voltastraße 63-65 DE - 60486 Frankfurt am Main	W	G/H W K	1,2 91,5 7,3
2		Gelieustraße 5-6g DE - 12203 Berlin-Steglitz	W	W K A	90,0 7,9 2,1
3		Charlottenburger Ufer I DE - 10587 Berlin	W	G/H W K	8,6 87,2 4,2
4		Eosanderstraße 21, 21a-e Otto-Suhr-Allee 144, 144a DE - 10587 Berlin	W	G/H W K	9,9 89,6 0,5
5		Hessenring 54-76A DE - 61184 Karben	W	W K A	93,4 6,5 0,1
6		Konrad-Adenauer-Straße 28-36 DE - 30853 Langenhagen	W	W K	96,5 3,5
7		Wasmerstraße 2 Reeseberg 171 Am Weinberg 2, 11, 13 DE - 21079 Hamburg	W, E ⁴	W K A	94,3 2,3 3,4

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
04/2008 (Immobilie)	68	2008	4.698	101	9.846	A, SP, G, EBK
12/2008 (Immobilie)	47 / 41	1971 / 1981 / 1986 / 2015 / 2016	16.963	-	16.440	A, SP, G
01/2010 (Immobilie)	48 / 47	1987 / 1990	626	103	1.412	A, EBK, G
01/2010 (Immobilie)	48 / 47	1987 / 1990	1.584	259	3.268	A, EBK, G, SP
01/2010 (Immobilie)	60 / 61	1997 / 2000 / 2001 / 2002	15.193	-	7.812	SP, G, A, EBK
04/2010 (Immobilie)	42	1982	5.575	-	3.688	SP, G
06/2010 (Immobilie)	50	1961 / 1990 / 2004	9.497	-	4.870 / 4.894	A, SP, G

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.








⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
8		Frankfurterstraße 8 - 10 DE - 35037 Marburg	W, E ⁴	W 99,9 A 0,1
9		Rudolf-Breitscheid-Straße 15-17 DE - 35037 Marburg	W	W 99,9 A 0,1
10		John-Scher-Straße 20, 20a Eugen-Schönhaar-Straße 8 DE - 10407 Berlin	G/W	B 24,6 W 71,0 K 4,4
11		Am Weinberg 1, 1a-c, 5 Reeseberg 119 DE - 21079 Hamburg	W, E ⁴	W 97,5 K 2,5
12		Am Weinberg 15a-c DE - 21079 Hamburg	W, E ⁴	W 92,1 K 7,9
13		Josephsburgstraße 4, 4a DE - 81673 München	W	W 84,6 K 4,9 B 10,4 A 0,1
14		Augustaanlage 51, 53, 55 DE - 68165 Mannheim	G/W	G/H 24,0 I 0,3 W 69,3 K 6,4

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
08/2010 (Immobilie)	46	1936 / 1994 / 1996	3.086	-	2.802	SP, EBK
08/2010 (Immobilie)	46	1936 / 1995 / 1996	8.063	66	5.799	SP, EBK
09/2010 (Immobilie)	57	1997	1.838	1.221	4.561	A, G
09/2010 (Immobilie)	45	1961 / 1985 / 1995	7.169 / 7.169	-	4.592	SP, G, A
09/2010 (Immobilie)	52	1961 / 1992 / 2012	3.195 / 3.195	-	1.514	G
09/2010 (Immobilie)	43	1983 / 2012	4.329	660 / 1.207	4.967	A, SP, G
09/2010 (Immobilie)	31	1961 / 1962 / 1971 / 1990 / 2009	2.971	1.593	3.094 / 1.749	A, SP, G

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
15		Erik-Nölting-Straße 8, 10 DE - 40227 Düsseldorf	G/W	B W K	18,0 75,0 7,0
16		Liegnitzer Straße 6 - 14 DE - 91058 Erlangen	W	W K	98,8 1,2
17		Georg-Krauß-Straße 2-8 Schallershofer Str. 44, 44a, 46, 46a/b DE - 91056 Erlangen	W	W K A	93,4 4,8 1,8
18		Schwedlerstraße 27-43 Noetherstraße 63-69 DE - 91058 Erlangen	W	W K	98,7 1,3
19		Eppendorfer Weg 14 Marthastraße 45 DE - 20259 Hamburg	W	W K A	94,2 5,4 0,4
20		Osterhausenstraße 6,8,10,12 DE - 90459 Nürnberg	W	W K	94,3 5,7
21		Meerbuscher Straße 265-275 DE - 40670 Meerbusch	W	W K	92,0 8,0

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
09/2010 (Immobilie)	70	2010	1.439	328	1.628	A, SP, G
01/2011 (Immobilie)	33 / 36	1960 / 1972 / 1975	3.821	-	-	G
01/2011 (Immobilie)	41	1977 / 1980 / 1983	13.619	-	11.489	A, SP, G
01/2011 (Immobilie)	33 / 36	1965 / 1975 / 2012	11.557	-	6.980	SP, G
02/2011 (Immobilie)	67 / 66	2006	816	-	2.018	A, EBK, G
02/2011 (Immobilie)	46	1985 / 1986	5.381	-	8.862	A, SP, G
02/2011 (Immobilie)	44	1984	10.410	-	3.536	SP, G

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.



⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
22		Ernstthalenstraße 43-49 DE - 70565 Stuttgart	W	G/H 6,3 W 92,6 K 1,1
23		Tempelhofer Straße 8 - 18 DE - 30853 Langenhagen	W	W 96,1 K 3,9
24		Hochstadenring 32-34 DE - 53119 Bonn	W	W 94,1 K 5,9
25		Nancystraße 22 DE - 76187 Karlsruhe	W	I 0,0 W 99,4 K 0,6
26		Anhalter Straße 21, 19, 23 Heinickestr. 21, 23, 27 Görlitzer Straße DE - 04129 Leipzig	W	W 97,7 K 2,3
27		Haarener Gracht 7, 7a, 7b DE - 52080 Aachen	W	G/H 2,3 W 92,4 K 5,3
28		Goslerstraße 75, 77 DE - 37073 Göttingen	W	W 98,4 A 1,6

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2011 (Immobilie)	62	2011	7.802	871	7.966	A, SP, EBK, G
04/2012 (Immobilie)	55	1995	5.614	-	7.731	A, SP, G
11/2012 (Immobilie)	73	2013 / 2019	2.290	-	3.306	A, G
06/2013 (Immobilie)	63	2013 / 2018	2.338	-	3.852	A, SP, EBK
12/2013 (Immobilie)	44	1930 / 1984 / 2009 / 2014	3.860	-	4.540	SP, EBK
01/2014 (Immobilie)	44	1994	4.601 / 4.601	258	-	G, EBK
11/2014 (Immobilie)	50	1962 / 2000 / 2013	2.934	-	3.936	A, SP, G, EBK

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
29		Münchner Straße 14 DE - 01187 Dresden	W	B G/H W K A	1,5 5,0 90,3 3,2 0,0
30		Königsbergerstraße 1-19 Kemperweg 2-12 Breslauer Str. 2-8 DE - 48157 Münster	W	B G/H W K A	0,3 1,1 94,9 3,2 0,5
31		rue Philippe Seguin 210 FR - 30000 Nimes	W	W	100,0
32		avenue Armand Lanoux 18 FR - 66750 Saint - Cyprien	W	W	100,0
33		avenue de Paris 13-15 rue du Docteur Senlecq 11, 13 FR - 95290 L'Isle Adam	W	W	100,0
34		rue du Docteur Goy 5 FR - 74930 Reignier-Ésery	W	W	100,0

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2}

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

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
01/2015 (Immobilie)	54	2014	3.770	243 / 251	4.900 / 4.893	A, EBK, G
03/2015 (Immobilie)	40	1962 / 1965 / 1980 / 2012	34.618	372	18.806	A, SP, G
01/2019 (Immobilie)	58 / 57	2017	2.753	-	6.480 / 6.599	A, G, K, EBK
01/2019 (Immobilie)	56 / 55	2015	6.440	-	6.183 / 6.312	A, SP, G, K, EBK
01/2019 (Immobilie)	55 / 54	2014	6.127	-	5.990 / 6.190	A, SP, G, K, EBK
12/2019 (Immobilie)	60	2019	5.115	-	4.755	A, SP, EBK, K

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.







⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³	
35		- -	BERF Verwaltungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 75 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
36		Rue Leon Bourgeois 1 Allee des Colibris 8 Rue des Voirons 14 FR - 74100 Ville-la-Grand	BERF France I SCI, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 11.050 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.463 TEUR	W	W	100,0
37		Avenue de la Tolosane 228 FR - 31670 Labège	BERF France 2 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 7.148 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.635 TEUR	W	W	100,0
38		Helsinkistraße 21-25 DE - 81829 München	BERF II GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 928 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W K	93,1 6,9
39		Willy-Brand-Allee 16-22 Heinrich-Böll-Straße 4 Elisabeth-Mann-Borgese- Straße 30-36 DE - 81829 München	BERF III GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: - TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W F K	92,8 0,6 6,6
40		Place du Quebec 128, 144 FR - 34000 Montpellier	BERF France 3 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 3.008 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.793 TEUR	W	I W	11,7 88,3
41		Til Brugmanplantsoen 2-32,37-64 NL - 2525 ZZ Den Haag	BERF I GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 2.154 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.805 TEUR	W, E ⁴	W K	95,6 4,4

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs- merkmale
06/2010 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
07/2010 (Immobilie) 07/2010 (Beteiligung)	70	2010	2.428	-	2.751	SP, G, A
10/2010 (Immobilie) 10/2010 (Beteiligung)	30	1990	18.363	48	9.716	A, SP, EBK
03/2011 (Immobilie) 03/2011 (Beteiligung)	67	2006 / 2007	11.088	423 / 47	11.215 / 11.638	A
03/2011 (Immobilie) 03/2011 (Beteiligung)	68	2007 / 2008	12.239	-	14.595	A, G
04/2011 (Immobilie) 04/2011 (Beteiligung)	52	1992	1.121	311	2.717	A, EBK, G
11/2011 (Immobilie) 06/2010 (Beteiligung)	57	1996	2.980	-	5.010	A, SP, EBK

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.







⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³	
42		- -	BERF Luxco I S.à.r.l., Luxembourg Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 94.683 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
43		Erasmusweg 1 63-1 85 NL - 2542 CS Den Haag	BERF I GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 2.154 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.805 TEUR	W, E ⁶	W K	97,1 2,9
44		Burgemeester van Walsumweg 2 - 268 Nieuwehaven 1-201 Valkenstraat 10 NL - 3011 MZ Rotterdam	BERF 04 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 10.600 TEUR Gesellschafterdarlehen: 14.585 TEUR	W, E ⁶	G/H W K	7,9 86,0 6,1
45		Zuster Meijboomstraat 1 -83 NL - 2331 PG Leiden	BERF 04 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 10.600 TEUR Gesellschafterdarlehen: 14.585 TEUR	W, E ⁶	W A	98,5 1,5
46		Cours Monseigneur Romero TY5 FR - 91000 Evry	BERF France 4 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 3.626 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.280 TEUR	W	W	100,0
47		Impasse André Marfaing 1,3,5 Route de Narbonne FR - 31400 Toulouse	BERF France 5 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 10.494 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.956 TEUR	W	G/H W K	0,6 98,1 1,3
48		Rue de Parozet Rue de la Foret de Disse FR - 01170 Gex	BERF France 1 SCI, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 11.050 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.463 TEUR	W	W	100,0

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs- merkmale
12/2011 (Beteiligung)	-		-	-	-	-
01/2012 (Immobilie) 06/2010 (Beteiligung)	58	1997	5.687	-	16.352	A, SP, EBK
04/2012 (Immobilie) 03/2012 (Beteiligung)	49	1989	6.110	-	23.640	A, G, EBK
04/2012 (Immobilie) 03/2012 (Beteiligung)	45 / 41	1985 / 1989 / 1991 / 2005	1.303	1.716	6.355	A, EBK
04/2012 (Immobilie) 03/2012 (Beteiligung)	55 / 54	2014	746	-	2.183	A, EBK, G
08/2012 (Immobilie) 08/2012 (Beteiligung)	33	1993	8.749	94 / 134	9.924 / 9.885	A, SP, EBK, G
12/2012 (Immobilie) 07/2010 (Beteiligung)	76	2015	3.842 / 3.938	-	4.560	A, SP, EBK, G

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.







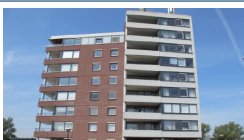
⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³	
49		Roméostraat 25 NL - 3816 SE Amersfoort	BERF 05 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 7.831 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.948 TEUR	W	W	100,0
50		Weena 381-443 NL - 3012 CN Rotterdam	BERF 06 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 1.978 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.660 TEUR	W	W	100,0
51		Lodewijk Pincoffsweg 151-329 NL - 3071 AS Rotterdam	BERF 07 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 1.217 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.116 TEUR	W, E ⁶	I W K	2,6 94,5 2,9
52		Griffeweg 21-87 NL - 9723 AZ Groningen	BERF 08 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 2.004 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.889 TEUR	W	B W K	16,7 75,1 8,2
53		Henriette Ronnerstraat 94-176 NL - 5038 KH Tilburg	BERF 09 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 705 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.062 TEUR	W	W	100,0
54		Zonnedauw 2 - 124 NL - 3353 CZ Papendrecht	BERF 11 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 963 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.297 TEUR	W	W	100,0
55		Nova Zembla Kade 1 - 33 NL - 3446 CC Woerden	BERF 10 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 2.280 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.918 TEUR	W	W A	96,8 3,2

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs- merkmale
06/2013 (Immobilie) 06/2013 (Beteiligung)	55	1994	3.028	-	4.588	A, SP, EBK
07/2013 (Immobilie) 06/2013 (Beteiligung)	49 / 48	1989	689	-	11.787	A, EBK
07/2013 (Immobilie) 06/2013 (Beteiligung)	55	1995	1.876	300	7.546	A, SP, EBK, G
11/2013 (Immobilie) 10/2013 (Beteiligung)	61	2001	1.152	580	2.618	A, EBK, G
11/2013 (Immobilie) 10/2013 (Beteiligung)	54	1994	1.020	-	3.655	A, EBK
11/2013 (Immobilie) 10/2013 (Beteiligung)	58	1998	3.120	-	6.069	A, EBK
11/2013 (Immobilie) 10/2013 (Beteiligung)	56	1996	1.487	-	3.199	A, EBK, G

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.








⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³	
56		Mallemlaan 11-19 Javastraat 85-95 NL - 2585 AG Den Haag	BERF 12 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 787 TEUR Gesellschafterdarlehen: 1.360 TEUR	W	W K	96,5 3,5
57		Boulevard Jean Jacques Bosc 310 FR - 33130 Bordeaux - Belgien	BERF France 6 SNC, Paris Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 5.376 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.033 TEUR	W	W	100,0
58		Hofwijckstraat 53, 55 Stationsplein NL - 2515 RN Den Haag	BERF 14 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 19.942 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.908 TEUR	W, E ⁶	G/H W K	6,1 90,7 3,2
59		Admiraliteitskade 50 NL - 3063 ED Rotterdam	BERF 13 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 2.227 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.000 TEUR	W	W	100,0
60		Mathildelaan NL - 5611 BL Eindhoven	BERF 15 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 5.155 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.392 TEUR	W	G/H W K	11,9 87,7 0,4
61		Huizermaatweg 39-49a NL - 1273 NA Huizen	BERF 05 GmbH & Co KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 7.831 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.948 TEUR	W	W	100,0
62		Calle de Eduardo Barreiros ES - 28002 Madrid	BERF Spain Madrid Villaverde SL, Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 14.562 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.500 TEUR	W	W	100,0

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs- merkmale
11/2013 (Immobilie) 10/2013 (Beteiligung)	43	1983 / 2010	874	-	2.244	A, SP, EBK
01/2014 (Immobilie) 06/2013 (Beteiligung)	56	2015	738 / 1.457	-	3.830 / 3.831	A, SP, EBK
06/2014 (Immobilie) 06/2014 (Beteiligung)	67	2017	3.303	1.446	17.759	A, EBK, G
11/2014 (Immobilie) 1/2014 (Beteiligung)	55	1989 / 2004 / 2005 / 2015	1.396 / 1.394	-	6.828	A, EBK, G
10/2015 (Immobilie) 10/2015 (Beteiligung)	66	1973 / 2006 / 2015 / 2016	2.411	-	-	A, EBK, G, SP
09/2017 (Immobilie) 06/2013 (Beteiligung)	68 / 58	1991 / 2007 / 2016	1.751 / 1.494	-	3.448	A, EBK
08/2019 (Immobilie) 12/2017 (Beteiligung)	80 / 79	2019	6.560	-	13.106	A, EBK, G, K

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.





⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³	
63		Munzinger Str. 1a DE - 79111 Freiburg	CERF Deutschland 01 GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 25.111 TEUR Gesellschafterdarlehen: 13.500 TEUR	W	W K A	99,4 0,6 0,0
64		- -	CERF Austria 01 TopCo GmbH, WIEN Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 35 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
65		- -	Catella CER Holding Spain SL, Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 27.950 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
66		- -	CERF Austria 02 GmbH, WIEN Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 35 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
67		Calle Alcalde José Huete López ES - 28342 Valdemoro	Catella ERF SPAIN 02 SL, Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 13.449 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.800 TEUR	W	W K	100,0 0,0
68		Avenida Praga 9-15 ES - 01003 Vitoria-Gasteiz	Catella ERF Vitoria S, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 7.303 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.070 TEUR	W	G/H W K	0,0 99,7 0,3
69		Calle de Alto de Armentia 30-42 ES - 01007 Vitoria-Gasteiz	Catella ERF Vitoria Z, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 7.003 TEUR Gesellschafterdarlehen: 10.600 TEUR	W	G/H W K	0,1 99,6 0,3

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs- merkmale
09/2019 (Immobilie) 01/2019 (Beteiligung)	70	2019	2.958	23	7.053	A, SP, EBK
10/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
10/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
10/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
03/2020 (Immobilie) 07/2018 (Beteiligung)	70	2018	8.968	-	13.801	A, EBK, G
03/2020 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	59	2008	4.961	3.062	15.089	A, G
03/2020 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	58	2007	5.532	-	-	A, G

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.





⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
70		Vejlegade 6 -10 DK - 2100 Kopenhagen	BF BER DENMARK 01 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 116.190 TDKK Gesellschafterdarlehen: 93.186 TDKK	W	W 100,0
71		Howitzvej 49,51A,51B DK - 2000 Frederksberg	BF BER DENMARK 01 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 116.190 TDKK Gesellschafterdarlehen: 93.186 TDKK	W	W K 99,5 0,5
72		- -	BF BER DENMARK 02 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 91 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	
73		Rantzausgade 60,60A,60C DK - 2000 Kopenhagen	BF BER DENMARK 01 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 116.190 TDKK Gesellschafterdarlehen: 93.186 TDKK	W	B W 8,7 91,3
74		- -	BF BER DENMARK 04 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 52 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	
75		Bodil Ipsens Vej 2 - 6 Clara-Pontoppidans-Vej 77-89 Lily-Brobergs-Vej 52-54 DK - 2500 Valby	BF BER DENMARK 03 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 121.477 TDKK Gesellschafterdarlehen: 66.635 TDKK	W	W 100,0
76		- -	BF BER DENMARK 06 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 54 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2011 (Immobilie) 12/2011 (Beteiligung)	47	1918 / 1997 / 2007 / 2008 / 2009	1.013	-	2.394	A, EBK
12/2011 (Immobilie) 12/2011 (Beteiligung)	59	2009	2.339	-	3.021	A, G, EBK
12/2011 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
06/2012 (Immobilie) 12/2011 (Beteiligung)	42	1904 / 1982 / 2009	1.420	262	2.633	EBK
08/2012 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
03/2013 (Immobilie) 08/2012 (Beteiligung)	63	2013	6.293	-	9.281	A, EBK
04/2013 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.





⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
77		Gyngemose Parkvej 4A-4D DK - 2860 Soborg	BF BER DENMARK 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 128.140 TDKK Gesellschafterdarlehen: 142.000 TDKK	W	W	100,0
78		--	BF BER DENMARK 08 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 59 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
79		--	BF BER DENMARK 10 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 47 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
80		--	BF BER DENMARK 12 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 59 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
81		Sankt Peders Vej 3- 5 DK - 2900 Hellerup	BF BER DENMARK 11 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 25.429 TDKK Gesellschafterdarlehen: 22.500 TDKK	W	W	100,0
82		Dr. Margrethes Vej 1-7 DK - 4000 Roskilde	BF BER DENMARK 07 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 29.490 TDKK Gesellschafterdarlehen: 21.881 TDKK	W	W	100,0
83		Edvard Thomsens Vej 7 a-c DK - 2300 Kopenhagen	BF BER DENMARK 13 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 71.415 TDKK Gesellschafterdarlehen: 59.000 TDKK	W	W	100,0

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
05/2013 (Immobilie) 04/2013 (Beteiligung)	62	2012	1.088	-	5.446	A, EBK
10/2013 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
10/2013 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
10/2013 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
10/2013 (Immobilie) 10/2013 (Beteiligung)	42	1992	2.571	165	2.414	A, SP, EBK
02/2014 (Immobilie) 10/2013 (Beteiligung)	45	1995	9.871	223	3.080	SP
03/2015 (Immobilie) 03/2015 (Beteiligung)	59	2009	1.825	-	5.623	A, EBK

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
84		- -	BF BER DENMARK 14 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 59 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-	
85		Rakowicka 22 PL - 31-510 Krakau	POLAND BERF 2 SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA, WARSZAWA Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 56.084 TPLN Gesellschafterdarlehen: 43.500 TPLN	W	W K 94,7 5,3
86		Ul. Iccahaka Lejba Pereca 11 PL - 00-849 Warschau	MERLOT INVESTMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA, WARSZAWA Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 67.347 TPLN Gesellschafterdarlehen: 46.340 TPLN	W	G/H W K 9,0 87,1 3,9
87		Korsdalsvej 101 Irma Byen Plot 9 DK - 2610 Rodovre	BF BER DENMARK 05 K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 128.140 TDKK Gesellschafterdarlehen: 142.000 TDKK	W	W K 99,3 0,7

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
03/2015 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
03/2017 (Immobilie) 11/2016 (Beteiligung)	70	2020	8.567	2.227	6.987 / 9.214	A, EBK, G
04/2018 (Immobilie) 07/2016 (Beteiligung)	68	2018	1.960	683	8.869	A, EBK, G
07/2018 (Immobilie) 04/2013 (Beteiligung)	78	2018	4.137	500	8.117	SP, G, EBK

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ²
1	Voltastraße 63-65 DE - 60486 Frankfurt am Main	1,9	Private Haushalte	0,3
2	Gelieustraße 5-6g DE - 12203 Berlin-Steglitz	1,4	Dienstleistungen	0,3
3	Charlottenburger Ufer 1 DE - 10587 Berlin	-	Gastgewerbe	0,3
4	Eosanderstraße 21, 21a-e DE - 10587 Berlin	1,5	Dienstleistungen	0,3
5	Hessenring 54-76A DE - 61184 Karben	1,9	Private Haushalte	0,3
6	Konrad-Adenauer-Straße 28-36 DE - 30853 Langenhagen	1,0	Private Haushalte	-
7	Wasmerstraße 2 DE - 21079 Hamburg	0,1	Telekommunikation	0,3
8	Frankfurterstraße 8 - 10 DE - 35037 Marburg	2,7	Private Haushalte	0,3
9	Rudolf-Breitscheid-Straße 15-17 DE - 35037 Marburg	12,0	Private Haushalte	0,3
10	John-Scher-Straße 20, 20a DE - 10407 Berlin	0,4	Handel	0,3
11	Am Weinberg 1, 1a-c, 5 DE - 21079 Hamburg	-	Private Haushalte	-
12	Am Weinberg 15a-c DE - 21079 Hamburg	-	Private Haushalte	-
13	Josephsburgstraße 4, 4a DE - 81673 München	0,9	Gesundheitswesen / Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,3
14	Augustaanlage 51, 53, 55 DE - 68165 Mannheim	4,3	Private Haushalte	0,3
15	Erik-Nölting-Straße 8, 10 DE - 40227 Düsseldorf	5,3	Private Haushalte	0,3

Nettosollmiete ³ annualisiert	Nettosollmiete ⁴	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷
1.657,7	3,6	1.658/1.657	45.800,0/45.920,0	34,9
1.616,7	4,7	1.559/1.528	34.210,0/34.520,0	40,4
171,9	4,1	173/171	4.070,0/4.350,0	-
383,2	4,2	371/373	8.920,0/9.330,0	-
924,6	4,7	921/923	19.590,0/20.010,0	30,0
329,0	4,6	329	7.100,0/7.300,0	26,8
490,1	6,9	473	6.840,0/7.440,0	13,2
332,1	5,0	331	6.660,0/6.620,0	-
590,4	6,3	591/582	9.270,0/9.420,0	-
717,4	3,7	730/716	18.850,0/19.430,0	32,8
459,6	6,8	459	7.020,0/6.540,0	32,6
165,5	6,1	166	2.610,0/2.850,0	95,9
775,5	3,4	774/775	22.660,0/23.000,0	41,3
637,1	5,5	631/629	12.000,0/11.030,0	-
283,9	4,1	279/280	7.060,0/6.800,0	77,4

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete. Unbefristete Mietverträge (Wohnungen und Kfz) werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

³ Werte per 30.04.2020, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ²
16	Liegnitzer Straße 6 - 14 DE - 91058 Erlangen	-	Private Haushalte	-
17	Georg-Krauß-Straße 2-8 DE - 91056 Erlangen	1,2	Private Haushalte	0,3
18	Schwedlerstraße 27-43 DE - 91058 Erlangen	0,6	Private Haushalte	-
19	Eppendorfer Weg 14 DE - 20259 Hamburg	-	Private Haushalte	0,3
20	Osterhausenstraße 6,8,10,12 DE - 90459 Nürnberg	2,0	Private Haushalte	-
21	Meerbuscher Straße 265-275 DE - 40670 Meerbusch	1,6	Private Haushalte	-
22	Ernstthaldenstraße 43-49 DE - 70565 Stuttgart	0,0	Private Haushalte	0,3
23	Tempelhofer Straße 8 - 18 DE - 30853 Langenhagen	0,6	Private Haushalte	-
24	Hochstadenring 32-34 DE - 53119 Bonn	0,5	Private Haushalte	-
25	Nancystraße 22 DE - 76187 Karlsruhe	-	Private Haushalte	0,3
26	Anhalter Straße 21,19,23 DE - 04129 Leipzig	1,1	Private Haushalte	-
27	Haarener Gracht 7, 7a, 7b DE - 52080 Aachen	7,7	Private Haushalte	-
28	Goslerstraße 75, 77 DE - 37073 Göttingen	0,1	Private Haushalte	0,6
29	Münchner Straße 14 DE - 01187 Dresden	5,0	Gastgewerbe	0,3
30	Königsbergerstraße 1-19 DE - 48157 Münster	1,5	Private Haushalte	0,2

Nettosollmiete ³ annualisiert	Nettosollmiete ⁴	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷
269,6	4,4	270	5.980,0/6.300,0	32,2
1.086,3	5,1	1.064/1.061	21.100,0	32,9
544,1	4,5	540/541	12.060,0/11.900,0	30,5
333,8	3,6	334/333	9.260,0/9.210,0	31,8
985,2	4,4	986/982	22.840,0/22.300,0	30,7
370,9	4,8	366	7.580,0/7.780,0	33,4
1.765,7	4,8	1.749/1.752	36.700,0/36.590,0	32,7
727,6	4,4	725	16.900,0/15.900,0	-
470,2	4,4	468/469	10.750,0/10.670,0	30,6
716,9	4,9	714	14.610,0/14.600,0	31,0
396,1	4,8	395	8.240,0/8.380,0	20,7
665,9	6,9	659/652	9.720,0/9.500,0	-
719,7	4,8	733/711	15.120,0/14.800,0	-
731,5	5,9	731/732	12.650,0/12.210,0	-
1.473,4	5,1	1.459	28.150,0/29.350,0	31,3

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete. Unbefristete Mietverträge (Wohnungen und Kfz) werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

³ Werte per 30.04.2020, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
31	rue Philippe Seguin 210 FR - 30000 Nimes	-	Private Haushalte	-
32	avenue Armand Lanoux 18 FR - 66750 Saint - Cyprien	-	Private Haushalte	-
33	avenue de Paris 13-15 FR - 95290 L'Isle Adam	-	Private Haushalte	-
34	rue du Docteur Goy 5 FR - 74930 Reignier-Ésery	-	Private Haushalte	-

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
35	Rue Leon Bourgeois 1 FR - 74100 Ville-la-Grand	7,5	Private Haushalte	-
36	Avenue de la Tolosane 228 FR - 31670 Labège	13,2	Private Haushalte	-
37	Helsinkistraße 21-25 DE - 81829 München	1,5	Private Haushalte	-
38	Willy-Brand-Allee 16-22 DE - 81829 München	1,1	Private Haushalte	0,3
39	Place du Quebec 128, 144 FR - 34000 Montpellier	1,8	Produktion	0,3
40	Til Brugmanplantsoen 2-32,37-64 NL - 2525 ZZ Den Haag	0,9	Private Haushalte	-
41	Erasmusweg 1163-1185 NL - 2542 CS Den Haag	3,0	Private Haushalte	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
770,8	4,1	771	18.900,0/18.630,0	39,3
793,9	4,0	794	19.800,0/19.900,0	39,1
1.196,5	3,8	1.196	31.280,0/31.400,0	38,6
674,4	4,0	674	16.440,0/17.000,0	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
481,2	4,5	440/479	10.300,0/11.180,0	-
2.590,2	10,8	2.585/2.582	23.980,0/23.830,0	-
1.396,9	3,2	1.301	44.170,0/43.700,0	32,5
1.748,9	3,0	1.736/1.749	58.430,0/57.600,0	41,2
377,8	5,5	378	6.900,0/6.830,0	-
577,8	6,2	577/578	9.240,0/9.340,0	26,0
1.828,5	6,2	1.798/1.825	29.890,0/29.210,0	30,5

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete. Unbefristete Mietverträge (Wohnungen und Kfz) werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

³ Werte per 30.04.2020, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ²
42	Burgemeester van Walsumweg 2 - 268 NL - 3011 MZ Rotterdam	3,6	Private Haushalte	0,1
43	Zuster Meijboomstraat 1 -83 NL - 2331 PG Leiden	1,2	Private Haushalte	0,1
44	Cours Monseigneur Romero TY5 FR - 91000 Evry	2,6	-	-
45	Impasse André Marfaing 1,3,5 FR - 31400 Toulouse	6,6	Private Haushalte	1,0
46	Rue de Parozet FR - 01170 Gex	12,7	Private Haushalte	-
47	Roméostraat 25 NL - 3816 SE Amersfoort	2,1	Private Haushalte	-
48	Weena 381-443 NL - 3012 CN Rotterdam	2,0	Private Haushalte	-
49	Lodewijk Pincoffsweg 151-329 NL - 3071 AS Rotterdam	2,4	Produktion	0,1
50	Griffeweg 21-87 NL - 9723 AZ Groningen	0,3	Private Haushalte	0,1
51	Henriette Ronnerstraat 94-176 NL - 5038 KH Tilburg	2,0	Private Haushalte	-
52	Zonedauw 2 - 124 NL - 3353 CZ Papendrecht	1,1	Private Haushalte	-
53	Nova Zembla Kade 1 - 33 NL - 3446 CC Woerden	0,7	Telekommunikation	0,1
54	Mallemlen 11-19 NL - 2585 AG Den Haag	2,3	Private Haushalte	-
55	Boulevard Jean Jacques Bosc 310 FR - 33130 Bordeaux - Belges	5,4	Private Haushalte	-
56	Hofwijkstraat 53, 55 NL - 2515 RN Den Haag	3,9	Handel	0,1

Nettosollmiete ³ annualisiert	Nettosollmiete ⁴	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷
2.976,9	5,6	2.947/2.926	53.570,0/51.900,0	29,4
1.043,7	5,4	1.027/1.028	18.900,0/19.500,0	31,3
630,7	5,9	619	10.880,0/10.500,0	-
2.908,1	9,5	2.938/2.940	30.590,0/30.410,0	-
880,4	4,7	882/842	19.300,0/17.800,0	-
630,2	5,4	628	11.700,0/11.550,0	-
1.619,0	5,0	1.609/1.613	32.100,0/32.050,0	26,7
980,8	5,2	978	18.750,0/19.270,0	27,0
431,5	5,7	431	7.500,0/7.530,0	-
467,4	5,5	467	8.700,0/8.340,0	33,3
633,2	5,6	633	11.220,0/11.400,0	32,9
419,6	5,5	406	7.630,0/7.700,0	-
303,6	5,2	302	5.490,0/6.150,0	29,7
847,5	6,8	848	12.250,0/12.620,0	-
3.740,7	6,4	3.726/3.751	59.020,0/58.020,0	34,2

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete. Unbefristete Mietverträge (Wohnungen und Kfz) werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

³ Werte per 30.04.2020, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
57	Admiraliteitskade 50 NL - 3063 ED Rotterdam	0,9	Private Haushalte	-
58	Mathildelaan NL - 5611 BL Eindhoven	0,9	Handel	1,2
59	Huizermaatweg 39-49a NL - 1273 NA Huizen	4,9	Private Haushalte	-
60	Calle de Eduardo Barreiros ES - 28002 Madrid	40,2	Private Haushalte	-
61	Munzinger Str. 1a DE - 79111 Freiburg	47,3	Private Haushalte	0,3
62	Calle Alcalde José Huete López ES - 28342 Valdemoro	98,5	Private Haushalte	-
63	Avenida Praga 9-15 ES - 01003 Vitoria-Gasteiz	0,7	Private Haushalte	-
64	Calle de Alto de Armentia 30-42 ES - 01007 Vitoria-Gasteiz	0,8	Private Haushalte	29,8

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
65	Vejlegade 6 -10 DK - 2100 Kopenhagen	6,9	Private Haushalte	-
66	Howitzvej 49,51A,51B DK - 2000 Frederksberg	6,6	Private Haushalte	-
67	Rantzausgade 60,60A,60C DK - 2000 Kopenhagen	2,6	Dienstleistungen	0,3
68	Bodil Ipsens Vej 2 - 6 DK - 2500 Valby	0,1	Private Haushalte	-
69	Gyngemose Parkvej 4A-4D DK - 2860 Soborg	0,5	Private Haushalte	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.609,9	5,2	1.598	31.050,0/31.000,0	23,4
2.403,0	6,0	2.241/2.382	40.300,0/39.860,0	32,4
533,4	5,3	533/534	10.140,0/10.150,0	-
1.510,7	5,3	1.506	28.780,0/28.400,0	-
2.084,5	5,9	2.084/2.059	35.210,0/35.500,0	38,2
1.747,7	6,8	1.687	25.844,2	-
1.342,1	5,1	1.335	26.100,0	35,0
1.299,9	5,2	1.294	24.940,0	35,0

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
4.329,3	37,8	4.317/4.329	11.224,6/11.665,8	34,9
6.353,1	34,2	6.362/6.338	18.504,4/18.680,0	35,8
4.644,6	37,5	4.637	12.671,5/12.068,1	30,5
14.330,9	36,1	14.172/17.172	39.573,9/39.824,6	35,2
8.059,6	36,6	8.057	22.098,0/21.963,9	32,1

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete. Unbefristete Mietverträge (Wohnungen und Kfz) werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

³ Werte per 30.04.2020, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
70	Sankt Peders Vej 3- 5 DK - 2900 Hellerup	0,3	Private Haushalte	-
71	Dr. Margrethes Vej 1-7 DK - 4000 Roskilde	-	Private Haushalte	-
72	Edvard Thomsens Vej 7 a-c DK - 2300 Kopenhagen	3,3	Private Haushalte	-
73	Rakowicka 22 PL - 31-510 Krakau	73,3	Private Haushalte	-
74	Ul. Iccahaka Lejba Pereca 11 PL - 00-849 Warschau	19,1	Private Haushalte	5,5
75	Korsdalsvej 101 DK - 2610 Rodovre	1,3	Private Haushalte	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
3.672,4	35,8	3.672	10.079,5/10.418,8	35,4
4.067,3	38,2	4.052	10.593,1/10.727,2	33,7
9.356,1	35,5	9.316	26.118,0/26.590,0	32,4
6.001,1	30,1	5.881/6.269	19.862,8/19.948,7	-
7.081,4	29,9	7.087/6.589	23.559,7/23.801,9	-
12.857,0	35,6	12.754/12.860	36.552,8/35.614,2	38,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete. Unbefristete Mietverträge (Wohnungen und Kfz) werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

³ Werte per 30.04.2020, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur	Immobilie	- davon	- davon	ANK	Im Berichts-	Zur Ab-	Vorauss.
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungsnebenkosten gesamt	Gebühren und Steuern	sonstige Kosten	des Kaufpreises	zeitraum ab-geschriebene ANK	schreibung verbleibende ANK	verbleibende AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
1	Voltastraße 63-65 DE - 60486 Frankfurt am Main	24.707,0	1.501,7	864,7	636,9	6,1	-	-	-
2	Gelieustraße 5-6g DE - 12203 Berlin-Steglitz	17.851,3	1.642,8	586,8	1.056,0	9,2	-	-	-
3	Charlottenburger Ufer I DE - 10587 Berlin	1.719,7	191,8	77,4	114,4	11,2	-	-	-
4	Eosanderstraße 21, 21a-e DE - 10587 Berlin	3.783,4	421,8	170,2	251,6	11,2	-	-	-
5	Hessenring 54-76A DE - 61184 Karben	10.366,0	862,2	362,8	499,4	8,3	-	-	-
6	Konrad-Adenauer-Straße 28-36 DE - 30853 Langenhagen	3.550,0	216,1	124,3	91,8	6,1	-	-	-
7	Wasmerstraße 2 DE - 21079 Hamburg	5.097,2	452,9	396,9	56,1	8,9	-	-	-
8	Frankfurterstraße 8 - 10 DE - 35037 Marburg	2.950,0	258,1	105,0	153,1	8,8	25,8	6,4	3
9	Rudolf-Breitscheid-Straße 15-17 DE - 35037 Marburg	5.450,0	470,7	192,5	278,2	8,6	47,1	11,8	3

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR						
10	John-Scher-Straße 20, 20a DE - 10407 Berlin	8.500,0	1.082,9	382,5	700,4	12,7	107,9	36,0	4
11	Am Weinberg 1, 1a-c, 5 DE - 21079 Hamburg	4.910,3	466,0	151,9	314,1	9,5	4,2	37,0	4
12	Am Weinberg 15a-c DE - 21079 Hamburg	1.052,7	93,6	82,0	11,6	8,9	-	-	-
13	Josephsburgstraße 4, 4a DE - 81673 München	11.434,0	795,9	400,4	395,5	7,0	79,6	26,5	4
14	Augustaanlage 51, 53, 55 DE - 68165 Mannheim	7.800,0	628,2	273,0	355,2	8,1	62,8	20,9	4
15	Erik-Nölting-Straße 8, 10 DE - 40227 Düsseldorf	4.600,0	401,9	161,0	240,9	8,7	40,2	13,4	4
16	Liegnitzer Straße 6 - 14 DE - 91058 Erlangen	2.237,2	185,2	69,5	115,7	8,3	3,9	33,2	8
17	Georg-Krauß-Straße 2-8 DE - 91056 Erlangen	13.897,3	1.150,6	432,0	718,6	8,3	24,0	206,2	8
18	Schwedlerstraße 27-43 DE - 91058 Erlangen	4.525,0	374,6	140,6	234,0	8,3	7,8	67,1	8

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraus. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
19	Eppendorfer Weg 14 DE - 20259 Hamburg	5.727,6	605,8	259,7	346,1	10,6	60,5	45,4	9
20	Osterhausenstraße 6,8,10,12 DE - 90459 Nürnberg	11.480,9	709,4	393,1	316,2	6,2	71,0	53,3	9
21	Meerbuscher Straße 265-275 DE - 40670 Meerbusch	4.500,0	284,9	157,5	127,4	6,3	28,5	21,4	9
22	Ernstthaldenstraße 43-49 DE - 70565 Stuttgart	22.199,1	1.273,0	775,1	497,9	5,7	127,5	180,6	17
23	Tempelhofer Straße 8 - 18 DE - 30853 Langenhagen	9.098,7	722,1	396,0	326,1	7,9	72,2	138,4	23
24	Hochstadenring 32-34 DE - 53119 Bonn	7.310,6	783,0	364,4	418,6	10,7	77,1	197,4	30
25	Nancystraße 22 DE - 76187 Karlsruhe	10.307,8	1.023,1	516,2	506,9	9,9	101,5	312,9	37
26	Anhalter Straße 21,19,23 DE - 04129 Leipzig	5.230,4	522,0	182,7	339,3	10,0	52,3	187,2	43
27	Haarener Gracht 7, 7a, 7b DE - 52080 Aachen	9.400,9	831,9	475,0	356,9	8,9	82,2	301,4	44

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR						
28	Goslerstraße 75, 77 DE - 37073 Göttingen	10.150,0	765,9	507,5	258,4	7,6	69,1	311,1	54
29	Münchner Straße 14 DE - 01187 Dresden	11.762,0	1.125,3	420,6	704,7	9,6	117,3	495,0	56
30	Königsbergerstraße 1-19 DE - 48157 Münster	22.098,8	2.186,4	1.105,0	1.081,4	9,9	217,0	1.048,9	58
31	rue Philippe Seguin 210 FR - 30000 Nimes	18.400,0	636,4	322,1	314,4	3,5	70,4	542,4	104
32	avenue Armand Lanoux 18 FR - 66750 Saint - Cyprien	18.920,0	656,4	331,2	325,2	3,5	73,2	558,5	104
33	avenue de Paris 13-15 FR - 95290 L'Isle Adam	30.680,0	1.046,4	537,0	509,4	3,4	116,8	890,2	104
34	rue du Docteur Goy 5 FR - 74930 Reignier- Ésery	16.500,0	595,3	287,5	307,8	3,6	24,8	570,5	115

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 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	BERF I GmbH & Co KG	12.701,5		431,7	-	431,7	7,6	43,1	69,9	20
35	Til Brugmanplantsoen 2-32,37-64 NL - 2525 ZZ Den Haag		6.050,0	276,2	121,0	155,2	4,6	9,3	39,4	18
36	Erasmusweg 1163-1185 NL - 2542 CS Den Haag		21.600,0	703,8	432,0	271,8	3,3	22,9	114,3	20
	BERF Verwaltungs GmbH	28,0		3,2	-	3,2	11,3	0,2	-	-
	BERF France I SCI	-		-	-	-	-	-	-	-
37	Rue Leon Bourgeois I FR - 74100 Ville-la-Grand		9.098,0	-	-	-	-	-	-	-
38	Rue de Parozet FR - 01170 Gex		15.330,0	-	-	-	-	-	-	-
	BERF France 2 SNC	-		-	-	-	-	-	-	-
39	Avenue de la Tolosane 228 FR - 31670 Labège		15.000,0	982,7	763,5	219,2	6,6	32,8	41,0	5
	BERF II GmbH & Co KG	7.144,0		924,6	-	924,6	12,9	109,5	91,3	10
40	Helsinkistraße 21-25 DE - 81829 München		25.011,9	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	BERF III GmbH & Co KG	12.212,0		1.240,6	-	1.240,6	10,2	145,1	120,9	10
41	Willy-Brand-Allee 16-22 DE - 81829 München		33.085,8	-	-	-	-	-	-	-
	BERF France 3 SCI	-		-	-	-	-	-	-	-
42	Place du Quebec 128, 144 FR - 34000 Montpellier		6.200,0	409,8	372,0	37,8	6,6	13,6	37,4	11
	BERF Luxco I S.à.r.l.	72.769,0		3.507,0	-	3.507,0	4,8	113,9	1.104,0	19
	BERF France 4 SNC	-		-	-	-	-	-	-	-
43	Cours Monseigneur Romero TY5 FR - 91000 Evry		7.710,0	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 04 GmbH & Co KG	16.175,0		821,0	-	821,0	5,1	89,0	103,8	23
44	Burgemeester van Walsumweg 2 - 268 NL - 3011 MZ Rotter- dam		37.408,8	1.066,9	748,2	318,7	2,9	35,6	195,8	23
45	Zuster Meijboomstraat 1 -83 NL - 2331 PG Leiden		13.841,2	391,8	276,8	115,0	2,8	6,8	109,8	23
	BERF France 5 SNC	-		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
46	Impasse André Marfaing 1,3,5 FR - 31400 Toulouse		22.000,0	1.472,7	1.260,0	212,7	6,7	49,0	330,9	27
	BERF 05 GmbH & Co KG	9.251,0		269,4	-	269,4	2,9	38,4	118,5	95
47	Roméostraat 25 NL - 3816 SE Amersfoort		8.100,0	318,9	162,0	156,9	3,9	10,5	97,2	37
48	Huizermaatweg 39-49a NL - 1273 NA Huizen		9.100,0	293,0	-	293,0	3,2	10,0	219,8	88
	BERF 06 GmbH & Co KG	3.615,5		270,1	-	270,1	7,5	26,7	84,4	38
49	Weena 381-443 NL - 3012 CN Rotterdam		17.414,0	634,2	348,3	285,9	3,6	21,2	196,3	38
	BERF 07 GmbH & Co KG	2.400,0		172,7	-	172,7	7,2	16,9	53,5	38
50	Lodewijk Pincoffsweg 151-329 NL - 3071 AS Rotterdam		11.287,5	437,8	229,9	207,9	3,9	14,6	135,3	38
	BERF France 6 SNC	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51	Boulevard Jean Jacques Bosc 310 FR - 33130 Bordeaux - Belges		10.385,0	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 09 GmbH & Co KG	1.445,5		99,1	-	99,1	6,9	9,8	34,4	42

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
52	Henriette Ronnerstraat 94-176 NL - 5038 KH Tilburg		5.950,0	197,3	119,0	78,3	3,3	6,3	65,9	42
	BERF 10 GmbH & Co KG	2.869,5		93,4	-	93,4	3,3	9,3	32,4	42
53	Nova Zembla Kade 1 - 33 NL - 3446 CC Woedern		5.525,0	187,2	110,5	76,7	3,4	5,9	62,1	42
	BERF 12 GmbH & Co KG	1.326,5		63,3	-	63,3	4,8	6,2	21,9	42
54	Mallemlen 11-19 NL - 2585 AG Den Haag		3.875,0	140,2	77,5	62,7	3,6	4,4	45,9	42
	BERF 08 GmbH & Co KG	2.714,5		93,4	-	93,4	3,4	9,3	32,4	42
55	Griffeweg 21-87 NL - 9723 AZ Gronin- gen		5.165,0	206,2	132,8	73,4	4,0	6,7	70,2	42
	BERF 11 GmbH & Co KG	1.829,5		132,0	-	132,0	7,2	13,1	45,9	42
56	Zonnedaaw 2 - 124 NL - 3353 CZ Papen- drecht		8.435,0	271,6	168,7	102,9	3,2	8,8	92,1	42
	BERF 14 GmbH & Co KG	22.150,5		819,4	-	819,4	3,7	98,6	402,5	49
57	Hofwijckstraat 53, 55 NL - 2515 RN Den Haag		54.570,0	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	BERF 13 GmbH & Co KG	2.910,5		262,8	-	262,8	9,0	28,2	122,2	54
58	Admiraliteitskade 50 NL - 3063 ED Rotterdam		16.685,0	-	-	-	-	-	-	-
	BERF 15 GmbH & Co KG	6.182,5		490,1	-	490,1	7,9	50,1	271,1	65
59	Mathildelaan NL - 5611 BL Eindhoven		31.379,3	-	-	-	-	-	-	-
	BERF Spain Madrid Villa- verde SL	-		-	-	-	-	-	-	-
60	Calle de Eduardo Bar- reiros ES - 28002 Madrid		27.165,9	538,5	-	538,5	2,0	29,6	505,2	111
	Catella ERF SPAIN 02 SL	-		-	-	-	-	-	-	-
61	Calle Alcalde José Huete López ES - 28342 Valdemoro		25.844,2	369,1	-	369,1	1,4	6,0	363,0	118
	Catella CER Holding Spain SL	42.608,6		1.550,0	-	1.550,0	3,6	49,8	1.500,1	101
	CERF Deutschland 01 GmbH	10.278,0		501,0	-	501,0	4,9	33,4	467,6	112
62	Munzinger Str. 1a DE - 79111 Freiburg		33.739,0	1.834,0	1.558,0	276,0	5,2	107,0	1.711,7	112
	CERF Austria 01 TopCo GmbH	220,0		-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CERF Austria 02 GmbH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Catella ERF Vitoria S, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63	Avenida Praga 9-15 ES - 01003 Vitoria- Gasteiz		26.100,0	1.210,8	-	1.210,8	4,6	20,0	1.190,8	118
	Catella ERF Vitoria Z, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64	Calle de Alto de Armentia 30-42 ES - 01007 Vitoria- Gasteiz		24.940,0	1.256,6	-	1.256,6	5,0	20,8	1.235,8	118

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	BF BER DENMARK 01 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	Vejlegade 6 -10 DK - 2100 Kopenhagen		8.381,0	324,7	50,5	274,2	3,9	10,7	51,0	19
66	Howitzvej 49,51A,51B DK - 2000 Frederks- berg		13.308,5	347,7	79,6	268,0	2,6	10,7	50,8	19

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
67	Rantzausgade 60,60A, 60C DK - 2000 Kopenhagen		7.772,9	237,1	45,1	192,1	3,1	9,0	42,8	25
	BF BER DENMARK 02 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BF BER DENMARK 04 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BF BER DENMARK 03 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68	Bodil Ipsens Vej 2 - 6 DK - 2500 Valby		28.243,7	709,5	100,6	608,9	2,5	23,7	196,1	34
	BF BER DENMARK 05 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69	Gyngemose Parkvej 4A-4D DK - 2860 Soborg		15.056,1	156,6	90,1	66,5	1,0	5,4	48,7	36
70	Korsdalsvej 101 DK - 2610 Rodovre		31.189,6	922,9	147,4	775,5	3,0	30,8	753,8	98
	BF BER DENMARK 06 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BF BER DENMARK 07 K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71	Dr. Margrethes Vej I-7 DK - 4000 Roskilde		7.904,4	248,4	47,3	201,1	3,1	8,3	93,2	45
	BF BER DENMARK I I K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
72	Sankt Peders Vej 3- 5 DK - 2900 Hellerup		7.632,2	239,8	45,3	194,5	3,1	8,0	81,9	41
	BF BER DENMARK 08 ApS -		-	-	-	-	-	-	-	-
	BF BER DENMARK 10 ApS -		-	-	-	-	-	-	-	-
	BF BER DENMARK 12 ApS -		-	-	-	-	-	-	-	-
	BF BER DENMARK 13 K/S -		-	-	-	-	-	-	-	-
73	Edvard Thomsens Vej 7 a-c DK - 2300 Kopenhagen		19.828,3	493,7	118,7	375,0	2,5	16,4	238,0	58
	BF BER DENMARK 14 ApS -		-	-	-	-	-	-	-	-
	MERLOT INVESTMENT SPÓLKA Z OGRANIC- ZONA ODPOWIEDZI-	16.405,0	403,5	403,5	403,5	403,5	2,5	43,7	269,7	74
74	Ul. Iccahaka Lejba Pereca 11 PL - 00-849 Warschau		25.669,6	-	-	-	-	-	-	-
	POLAND BERF 2 SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNO-	13.566,4	380,7	380,7	380,7	380,7	2,8	38,3	296,7	78
75	Rakowicka 22 PL - 31-510 Krakau		21.253,0	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - 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	74930 Reignier-Ésery, rue du Docteur Goy 5	W	12/2019

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

Im Berichtszeitraum wurden folgende Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung gegründet.

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Spanien	Catella ERF Vitoria S, S.L.	Madrid	100	11/2019
Spanien	Catella ERF Vitoria Z, S.L.	Madrid	100	11/2019
Österreich	CERF Austria 01 TopCo GmbH	WIEN	100	10/2019
Österreich	CERF Austria 02 GmbH	WIEN	100	10/2019

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft CERF Deutschland 01 GmbH in Deutschland erworben:

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

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft BERF Spain Madrid Villaverde SL in Spanien erworben:

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft Catella ERF SPAIN 02 SL in Spanien erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Spanien	28342 Valdemoro, Calle Alcalde José Huete López	W	03/2020

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft Catella ERF Vitoria S, S.L. in Spanien erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Spanien	01003 Vitoria-Gasteiz, Avenida Praga 9-15	W	03/2020

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft Catella ERF Vitoria Z, S.L. in Spanien erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Spanien	01007 Vitoria-Gasteiz, Calle de Alto de Armentia 30-42	W	03/2020

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

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

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	10587 Berlin, Eosanderstraße 18, 18a-c	W	12/2019
Deutschland	30419 Hannover-Stöcke, Alte Ziegelei 8 - 18	W	02/2020
Deutschland	30880 Laatzen-Mitte, Marktstraße 44-52 Händelweg 1-3	W	02/2020
Deutschland	30539 Hannover-Bemero, Ellernbuschfeld 15, 17	W	02/2020
Deutschland	30655 Hannover-Groß B, Sibeliusweg 24, 26, 28	W	02/2020
Deutschland	04157 Leipzig, Coppistraße 63	W	02/2020

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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

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

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

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 124.126 TEUR (10,3 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	3.094	-
Bayerische Landesbank, München	40.380	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	11.557	davon 2.087 TDKK davon 1.244 TPLN davon 1.030 TSEK
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	10.888	-
Berliner Sparkasse, Berlin	17.389	-
Oberbank AG, München	40.819	-
Summe	124.126	

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark und Polen bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 125.333 TEUR

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 30.04.2020

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 30.04.2020

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 30.04.2020

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 30.04.2020

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020- Teil II:

VI. Sicherungsgeschäfte:

Stichtag: 30.04.2020

I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	150.000 TDKK	20.155	20.090	65
EUR - DKK	39.000 TDKK	5.238	5.222	16
EUR - DKK	55.500 TDKK	7.455	7.432	23
EUR - DKK	35.500 TDKK	4.768	4.754	14
EUR - DKK	90.000 TDKK	12.089	12.052	37
EUR - DKK	78.000 TDKK	10.476	10.455	21
EUR - DKK	34.000 TDKK	4.566	4.557	9
EUR - DKK	34.000 TDKK	4.566	4.557	9
EUR - DKK	87.000 TDKK	11.679	11.667	12
EUR - DKK	603.000 TDKK	80.992	80.786	206
EUR - PLN	18.000 TPLN	4.200	4.215	-15
EUR - PLN	52.000 TPLN	11.835	11.906	-71
EUR - PLN	45.000 TPLN	10.233	10.524	-291
EUR - PLN	43.000 TPLN	9.710	10.069	-359
EUR - PLN	42.000 TPLN	9.589	9.190	399
EUR - PLN	200.000 TPLN	45.567	45.904	-337
				-131

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	150.000 TDKK	20.134	20.112	22
EUR - DKK	96.000 TDKK	12.900	12.875	25
EUR - DKK	43.000 TDKK	5.771	5.766	5
EUR - DKK	99.000 TDKK	13.287	13.275	12
EUR - DKK	61.000 TDKK	8.187	8.180	7
EUR - DKK	39.000 TDKK	5.234	5.230	4
EUR - DKK	34.000 TDKK	4.567	4.560	7
EUR - DKK	78.000 TDKK	10.476	10.462	14
EUR - DKK	34.000 TDKK	4.567	4.560	7
EUR - DKK	634.000 TDKK	85.123	85.020	103
EUR - PLN	37.000 TPLN	8.019	8.091	-72
EUR - PLN	52.000 TPLN	11.642	11.412	230
EUR - PLN	61.000 TPLN	13.979	13.352	627
EUR - PLN	34.000 TPLN	7.777	7.459	318

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020- Teil II:

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - PLN	184.000 TPLN	41.417	40.314	1.103
				1.206

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		19.896.508,69	1,65
davon Betriebskostenvorlagen		17.877.634,57		
davon Mietforderungen		2.017.934,12		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(74.114.730,56)		286.674.230,56	23,71
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(2.290.552,52)		4.994.365,96	0,41
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(372.092,75)		11.556.048,59	0,96
bei Immobilien		6.313.238,84		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		5.242.809,75		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(105.449,23)		15.212.977,30	1,26
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		1.278.964,52		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
118.521.493,97	117.242.529,45	1.278.964,52		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-147.335.999,99	-12,19
davon kurzfristige Kredite § 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-307.273,26	-0,03
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-19.002.278,77	-1,57
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(-245.586,99)		-1.737.191,15	-0,14
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		-72.187,70		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
8.018.551,03	8.090.738,73	-72.187,70		
III. Rückstellungen			-35.114.730,71	-2,90
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			1.208.898.792,12	100,00
Anteilwert (EUR)			14,99	
Umlaufende Anteile			80.633.642	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis zum 30. April 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(-5.837,21)		-604.679,26	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		516.317,48	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		31.183.696,32	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(4.408.297,13)		19.258.142,83	
Summe der Erträge				50.353.477,37
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-12.726.595,88	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-7.498.799,68		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-3.538.246,51		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.546.484,71		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-143.064,98		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-211.058,26	
3. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-224.919,25	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.227.924,37	
5. Verwaltungsvergütung			-17.004.240,61	
6. Verwahrstellenvergütung			-342.996,24	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-325.610,29	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-762.944,93	-994.404,23	
Summe der Aufwendungen				-34.057.749,13
III. Ordentlicher Nettoertrag				16.295.728,24

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis zum 30. April 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			22.684.864,87	
a) aus Immobilien		15.525.397,11		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.512.334,83		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(6.797.814,24)			
c) aus Liquiditätsanlagen		628.497,08		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(209.361,52)			
davon aus Finanzinstrumenten	(628.497,08)			
d) Sonstiges		18.635,85		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(13.194,90)			
Realisierte Verluste			-762.433,92	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-1.237,60		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		-759.484,99		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-2.990,06)			
davon aus Finanzinstrumenten	(-759.484,99)			
d) Sonstiges		-1.711,33		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-1.501,31)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			21.922.430,95	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			979.357,72	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			39.197.516,91	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			76.289.476,62	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(11.127.240,64)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-9.491.539,86	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-2.251.440,57)			
3. Währungskursveränderungen			-2.635.809,81	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			64.162.126,95	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			103.359.643,86	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 50.353 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -605 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankkonten.

Die **sonstigen Erträge** betragen 516 TEUR. Davon entfallen 396 TEUR auf Auflösung der Rückstellung für Körperschaftsteuer.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 31.184 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (23.924 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (7.242 TEUR) zusammen.

Die Erträge aus **Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 19.258 TEUR enthalten die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften (4.990 TEUR) sowie die Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (14.268 TEUR).

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 34.058 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 12.727 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (7.499 TEUR), Instandhaltungskosten (3.538 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (1.546 TEUR) sowie Sonstige Kosten (143 TEUR) zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden **Erbbauzinsen** in Höhe von 211 TEUR für die Immobilien erfasst.

Die Position **Steuern** in Höhe von 225 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand in Höhe von 2.228 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 17.004 TEUR an, davon 8.708 TEUR an erfolgsabhängiger Vergütung.

Die Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 343 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 326 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 994 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 763 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 231 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf 21.922 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen Gewinn (15.525 TEUR) aus dem Verkauf von Immobilien, Gewinn (6.512 TEUR) und Verlust (-1 TEUR) aus dem Verkauf von

Beteiligungen, realisierten Gewinn (628 TEUR) und realisierten Verlust (-759 TEUR) aus Devisentermingeschäften sowie realisierten Gewinn (19 TEUR) und realisierten Verlust (-2 TEUR) aus den Währungskursveränderungen.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 979 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis** des Geschäftsjahres beträgt 39.198 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 64.162 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (76.289 TEUR) und Verluste (9.492 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-2.636 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 103.360 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 30. April 2020

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 400.967,45	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 39.197.516,91	0,49
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
	EUR 39.598.484,36	0,49
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet		
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 -84.396,35	0,00
	<hr/>	
	EUR -85.396,35	0,00
III. Gesamtausschüttung		
I. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 7.259.631,21	0,09
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 32.253.456,80	0,40
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
Gesamtausschüttung auf 80.633.642 ausgegebene Anteile	EUR 39.513.088,01	0,49

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 400.967,45 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.04.2020 beträgt 39.197.516,91 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Eine Zuführung aus dem Sondervermögen ist nicht erfolgt.

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 84.396,35 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 80.662.569 umlaufenden Anteilen betrug die Zwischenausschüttung am 02.09.2019 insgesamt 7.259.631,21 EUR. Bei 80.633.642 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 03.08.2020 insgesamt 32.253.456,80 EUR. Somit werden pro Anteil 0,40 EUR ausgeschüttet. Ausschüttungstermin ist der 03.08.2020.

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	125.333.268,18 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München Bayerische Landesbank, München Deutsche Bank AG, München Unicredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München Oberbank AG, München

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	14,99 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	80.633.642 Stück

Anhang

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

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 Erbaurechtes.

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 Erb-

bauzinses 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 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. Entsprechendes gilt für Immobilien, die durch Immobilien-Gesellschaften (§ 234 KAGB) gehalten werden.

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

Anhang

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 und Erdbeben
- Grund und Boden
 - Nach Erwerb bekannt gewordene
 - Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
 - Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
 - Reststoffentsorgungen von Schlack, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen
 - Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien sowie radioaktive Strahlung
- Rechtliche Gegebenheiten
 - Rechtsverlust aufgrund von Enteignung nach § 95 Abs. 1 S. 1 BauGB
 - Abschluss/Verlängerung/Beendigung von Mietverträgen
 - Insolvenzen von Mietern
- Sonstiges
 - Veränderung des Marktumfelds, z. B. Rendite- und Mietentwicklung
 - Schäden am Objekt/außerordentliche Investitionen

4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben.
- Beauftragung der Bewerter unter Verwendung der zugelieferten Informationen und ggf. Teilnahme an den Objektbesichtigungen.
- Prüfung der Gutachten, ob alle zugrunde gelegten Prämissen den Fakten entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe.
- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

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

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

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

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

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

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

Ein Bewerter darf die wesentlichen Aufgabenbereiche seiner Bewertungsfunktion nicht an einen Dritten delegieren. Unterge-

ordnete 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 Bewerter 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 Bewerter hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Die Gesellschaft darf den Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerter bestellen. Auch ein Bewerter, der als Ankaufsbewerter gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerter gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

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

Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von 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 Bewerter muss entweder eine natürliche oder juristische Person, eine Personenhandelsgesellschaft oder eine Personengesellschaft 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.

Bewerter dürfen nur dann bestellt werden, wenn sie ihre Tätigkeit unabhängig ausüben können. Eine hinreichende Unabhängigkeit liegt zum Beispiel dann nicht vor, wenn sie nicht unabhängig vom Sondervermögen, von der Gesellschaft, von der Verwahrstelle und von anderen Personen mit engen Verbindungen zum Sondervermögen oder zur Gesellschaft sind oder wenn der Bewerter Anteile an Immobilien-Sonder-

vermögen 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, unparteiische, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienarten und der regionalen Immobilienmärkte verfügen. Eine entsprechende Qualifikation hinsichtlich der Fachkenntnisse wird beispielsweise bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerbers

Anhang

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.

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

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

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und 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 Instandhaltungszustand oder Renovierung mit dem Hinweis auf im Sondervermögen zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten, warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

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

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

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

nach pflichtgemäßem gutachterlichem Ermessen zu berücksichtigen.

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

9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

schaft 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.

11. 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

Anhang

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 aktuell-

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

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

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewer-

teten 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

1. 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 Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

7. Anschaffungsnebenkosten

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

Anhang

fungsnebenkosten 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 investmentrechtlichen 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 wesentli-

chen Verbindlichkeiten gehören von Dritten aufgenommene Darlehen, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben und Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung.

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

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

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

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. Veräu-

ßerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der 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 Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nummer 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten

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

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

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

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

kann dann eine Rückstellung gebildet werden.

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rück-

stellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

Sofern an dem Vortag kein Mittags-Fixing um 13.30 Uhr der Reuters AG erfolgt sein sollte, wird der Devisenkurs der Währung des zuletzt erfolgten Mittags-Fixing um 13.30 Uhr der Reuters AG zugrunde gelegt.

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.

Anhang

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 Eskalati-

onsmaßnahmen 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.

(Redaktionell überarbeitete Fassung der Bewertungsrichtlinien vom 01.01.2020)

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,87 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,76 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,25 %
Transaktionskosten	2.910.237,50 EUR

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

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

Im Berichtszeitraum ist eine **erfolgsabhängige Vergütung** in Höhe von 8.707.638,48 EUR angefallen.

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

Im Berichtszeitraum sind **transaktionsabhängige Vergütungen** in Höhe von 2.910.237,50 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 516 TEUR. Davon entfallen 396 TEUR auf Auflösung der Rückstellung für Körperschaftssteuer.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 994 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 763 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 231 TEUR.

Anhang

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	8.096.088,22	EUR
Davon feste Vergütung	6.134.850,32	EUR
Davon variable Vergütungen	1.961.237,90	EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2019)	81	
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00	EUR

II. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Vergütung 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.	3.771.357,59	EUR
Davon an Führungskräfte	3.771.357,59	EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00	EUR

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

Im Januar 2020 wurde ein neuer Verkaufsprospekt für das Sondervermögen Catella European Residential veröffentlicht. Die Änderungen haben sich anlässlich der Änderungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen ergeben, die im Wesentlichen im Zuge der Anpassung an die derzeit gültige BaFin-Musterkostenklausel erfolgt sind.

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 Berichtszeitraum wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für das Sondervermögen getroffen.

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

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

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

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


Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,17
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,17


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

München, 10. Juli 2020

Catella Real Estate AG


Henrik Füllbeck
Vorstand


Dr. Bernd Thalmeier
Vorstand


Jürgen Werner
Vorstand

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 2019 bis zum 30. April 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. April 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2019 bis zum 30. April 2020 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 in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts 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.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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.

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.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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 10. Juli 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditekennzahlen ¹ in %	DE direkt	FR direkt	LU direkt	SE direkt	Gesamt direkt
I. Immobilien					
Bruttoertrag ²	4,7	4,3	0,0	0,0	4,6
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,4	-0,5	0,0	0,0	-1,2
Nettoertrag ²	3,3	3,8	0,0	0,0	3,4
Wertänderungen ²	7,1	0,9	0,0	0,0	6,2
Ertragsteuern ²	0,1	-0,3	0,0	0,0	0,0
latente Steuern ²	-1,5	0,0	0,0	0,0	-1,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	9,0	4,4	0,0	0,0	8,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Wäh- rung ³	12,0	5,8	0,0	0,0	11,1
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Gesamtergebnis in Fondswährung ³	12,0	5,8	0,0	0,0	11,4
II. Liquidität⁴	-0,5	0,0	-1,5	-0,6	-0,5
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵					
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					

¹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 01.05.2019 bis 30.04.2020

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 01.05.2019 bis 30.04.2020

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 01.05.2019 bis 30.04.2020

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 01.05.2019 bis 30.04.2020

DE indirekt	DK indirekt	ES indirekt	FR indirekt	LU indirekt	NL indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
4,3	4,8	3,7	7,6	0,0	5,8	3,7	5,4	5,1
-1,6	-1,4	-1,0	-4,1	0,0	-1,2	-1,6	-1,7	-1,5
2,6	3,4	2,6	3,5	0,0	4,6	2,0	3,7	3,6
6,2	5,5	2,8	3,4	0,0	9,9	3,7	6,9	6,6
0,0	0,0	-0,3	0,0	0,0	-0,3	0,0	-0,2	-0,1
-1,0	0,0	-0,6	0,0	0,0	-2,5	0,0	-1,6	-1,5
7,8	8,9	4,6	6,8	0,0	11,7	5,7	8,8	8,6
11,0	13,1	3,8	6,8	0,0	15,2	5,7	11,0	11,0
1,1	0,1	0,0	4,7	0,0	0,2	-6,2	0,6	0,5
12,1	13,2	3,8	11,5	0,0	15,4	-0,4	11,6	11,5
-0,1	-0,8	30,2	-1,0	-0,8	-0,8	0,0	0,9	-0,2
								10,0
								9,1

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	DE direkt	FR direkt	LU direkt	PL direkt	SE direkt	Gesamt direkt	AT indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	447.269	75.530	0	0	0	522.799	0
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	0	0
Immobilien gesamt	447.269	75.530	0	0	0	522.799	0
Liquidität	130.782	1.055	366	1.793	103	134.099	52
Kreditvolumen	127.962	23.046	0	0	0	151.008	0
Fondsvermögen (netto)							

DE indirekt	DK indirekt	ES indirekt	FR indirekt	LU indirekt	NL indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
0	0	0	0	0	0	0	0	522.799
120.484	182.975	31.355	111.433	0	339.488	42.709	828.444	828.444
120.484	182.975	31.355	111.433	0	339.488	42.709	828.444	1.351.243
14.524	4.128	1.689	4.854	1.061	9.481	2.779	38.569	172.668
47.699	65.273	2.748	0	0	87.802	0	203.523	354.531
								1.144.152

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	444.735	86.675	531.410	137.305	187.484
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	21.866	3.436	25.301	5.115	68.886
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	41.145	1.175	42.320	8.271	10.423
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-5.974	-205	-6.179	0	0
Sonstige negative Wertänderungen	-3.258	-285	-3.544	-849	-369
LatentenSteuer	-6.843	5	-6.838	-1.223	5
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	35.171	970	36.141	8.271	10.423
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-10.102	-280	-10.382	-2.072	-364

ES indirekt	FR indirekt	LU indirekt	NL indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
105.474	113.685	0	354.085	43.587	941.620	1.473.030
4.979	8.689	0	19.992	12.913	120.574	145.875
1.001	5.030	0	34.190	1.583	60.498	102.818
0	0	0	0	253	253	253
0	-1.015	0	-5	-169	-1.189	-7.368
-130	-286	-413	-488	-82	-2.617	-6.160
-179	0	-3.488	-8.530	0	-13.415	-20.253
1.001	4.015	0	34.185	1.414	59.309	95.450
-309	-286	-3.901	-9.018	171	-15.779	-26.161

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Vermietungsinformation

Vermietungsinformationen' in %	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	DE indirekt
Jahresmietertrag Büro	1,6	0,0	1,3	0,0
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	2,0	0,0	1,7	0,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	91,9	100,0	93,1	95,5
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,2
Jahresmietertrag Kfz	4,1	0,0	3,5	4,3
Jahresmietertrag Andere	0,5	0,0	0,4	0,0
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1	0,0	0,1	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	1,3	0,0	1,2	20,9
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,4	0,0	0,4	0,7
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,2	100,0	98,3	78,4

¹Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Jahres-Nettosollmieten (annualisiert), Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Jahres-Bruttosollmieten (annualisiert).

DK indirekt	ES indirekt	FR indirekt	NL indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
0,6	0,0	0,0	0,4	0,0	0,4	0,6
0,0	0,0	0,2	3,7	4,9	1,2	1,3
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,5	0,1	0,0	0,1	0,1
99,2	99,8	98,9	93,4	90,6	97,2	96,5
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,2	0,2	0,4	2,3	4,5	1,2	1,6
0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,2	1,9	0,3	0,2
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
1,8	30,4	6,3	1,2	28,3	7,4	6,2
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,2	0,5	2,6	0,4	0,4
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
98,2	69,6	93,3	98,1	67,2	91,9	93,2

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Restlaufzeit der Mietverträge

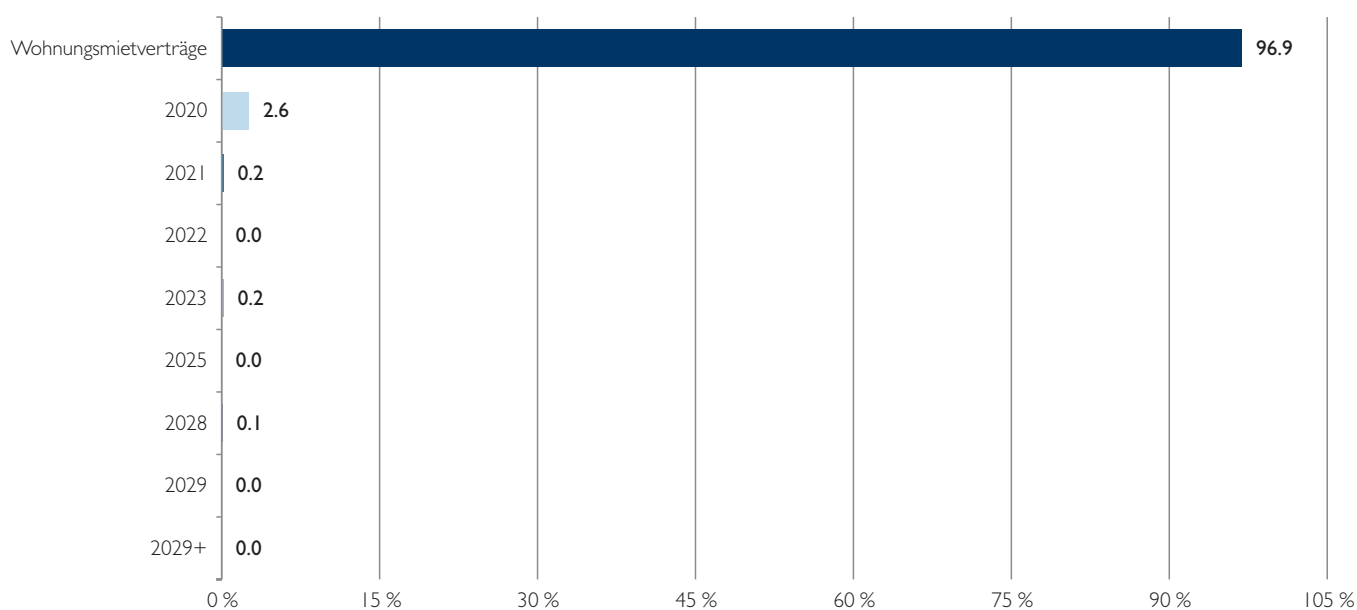
(Basis: Nettosollmieten)

	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	ES indirekt	FR indirekt	NL indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
n.a. ¹	92,4	100,0	93,5	95,3	99,2	99,8	99,2	94,0	92,9	97,7	96,9
2020	7,6	0,0	6,5	4,7	0,8	0,1	0,6	4,6	2,6	1,7	2,6
2021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	1,4	0,3	0,3	0,2
2022	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2023	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	0,2	0,2
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2026	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2027	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2028	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,1	0,1
2029	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,1	0,0
2029+	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

¹ Die unbefristeten Wohnungsmietverträge sind aggregiert unter n.a. dargestellt.

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)



Die durch kurzfristige Kündigungsfristen gekennzeichneten Wohnraummietverträge werden in der Spalte „Wohnungsmietvertrag“ aggregiert dargestellt. Die Abbildung der Gewerbemiet- und Stellplatzmietverträge mit festen Laufzeiten erfolgt detailliert für die Jahre 2020 bis 2029+.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2019/2020	Berichtszeitraum 2018/2019	Berichtszeitraum 2017/2018	Berichtszeitraum 2016/2017
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,1	5,4	5,9	6,4
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5	-1,8	-1,6	-1,6
Nettoertrag	3,6	3,6	4,3	4,8
Wertänderungen	6,6	10,2	5,6	5,4
Ertragsteuern	-0,1	-0,3	-0,1	-0,1
latente Steuern	-1,5	-2,5	-0,7	-0,6
Ergebnis vor Darlehensaufwand	8,6	11,2	9,0	9,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	11,0	14,0	10,6	11,5
Währungsänderungen	0,5	7,0	0,1	-0,2
Gesamtergebnis in Fondswährung	11,5	21,0	10,6	11,2
II. Liquidität				
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten ²	9,1	11,0	8,1	8,5

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2019

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2019

6.238 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

Knut Pedersen - bis 12.05.2020

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Markus Holmstrand - bis 12.05.2020

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Timo Nurminen

Catella AB, Helsinki

Head of Property Investment Management

Josef Brandhuber - bis 13.05.2019

Selbständiger Berater

Peter Scherkamp - ab 01.08.2019

Selbständiger Berater

Eva Bang - ab 12.05.2020

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Johan Claesson - ab 12.05.2020

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Vorstand

Henrik Fillibeck

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner

Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB,

Stockholm/Schweden (94,5 %)

Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/

Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2019

2.041.611 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2019

2.287.935 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

80636 München

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Peter Gellner - bis 30.06.2019

Bauzeichner

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Dirk Esselmann - ab 01.07.2019

Dip. Ing. Bauingenieur

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Stefan Wicht

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Stefan Bröner

Dipl.-Kfm.

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.

Thomas Kratzsch

Immobilienfachwirt (IHK)

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.

b) Ankaufsbewerter

Dr. Martin Töllner - bis 31.08.2019

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Carsten Troff

Dipl.-Volkswirt

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

Sylvie Westenberger - bis 31.12.2019

Dipl.-Ing., Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte

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

Richard Umstätter

Dipl.-Sachverständiger DIA

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Winfried Schneider - bis 31.12.2019

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Thomas Kraft - bis 31.12.2019

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Michael Flügge - ab 01.09.2019

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Marcus Braun - ab 01.01.2020

Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Klaus Edenharter - ab 01.01.2020

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Peter Hihn - ab 01.01.2020

Dipl.-Ing. (VDI)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Gremien

Anlageausschuss

Dirk Fabianke

Catella Real Estate AG

Christian Bree

Sparda Bank West eG

(via Union Investment Institutional GmbH)

Gerd Braun

Sparkasse Aachen

Holger Schilling

Versorgungswerk Landestierärztekammer

Martin Kolthof

KD-Bank eG - die Bank für Kirche

und Diakonie

Dr. Manuel Sonntag

Bank für die Kirche und Caritas eG

Thomas Albrecht

Evangelische Kreditgenossenschaft eG

Christoph Schulte

Pax-Bank

Jürgen Huth

Kammer der Wirtschaftstrehänder

(vertreten durch Faros Consulting)

Thomas Gelse

Sparda Bank Hamburg eG (via Monega)

Jürgen Lauinger

Sparkasse Pforzheim

Patrick Heil

Volksbank Breisgau Nord

Kevin Disser

Sparkasse Hanau

Meike Porwol-Schneider

WGZ Bank AG (an DZ Bank übergegangen)

Achim Kroh

Liga Bank

Steuerliche Hinweise

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 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,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- 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 u.a. 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 unterlegen 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 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,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- 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 % 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,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- 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 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 gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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 amtlichen 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 Kapitalertragsteuerabzug.

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

GRUNDERWERBSTEUER

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

3%-Steuer in Frankreich

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Catella European Residential nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung ggf. jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren. Somit sind ggf. die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2020 mindestens 8.065.758 Anteile am Sondervermögen Catella European Residential hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Catella European Residential zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Catella Real Estate AG, Steuerabteilung, Alter Hof 5, 80331 München), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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

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

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.



Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Henrik Fillibeck
Dr. Bernd Thalmeier
Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Dr. Andreas Kneip
Knut Pedersen - bis 12.05.2020
Bernd Schöffel
Markus Holmstrand - bis 12.05.2020
Timo Nurminen
Josef Brandhuber - bis 13.05.2019
Peter Scherkamp - ab 01.08.2019
Eva Bang - ab 12.05.2020
Johan Claesson - ab 12.05.2020

www.catella.com/immobilienfonds