



CATELLA

CATELLA MODERNES WOHNEN

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

Kennzahlen „Auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 31.10.2019	Stand 30.04.2019	
Fondsvermögen netto	169.183	134.618	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	198.618	158.153	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	34.441	24.359	TEUR
Finanzierungsquote ²	26,3	29,7	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe d. Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	111.805	99.100	TEUR
davon direkt gehalten	91.855	79.290	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	19.950	19.810	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	6	5	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2	2	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	1	4	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	91,6	85,0	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	38.751	29.126	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	1.455	5.892	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	37.296	23.234	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	22,0	17,3	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	1,6	1,9	%
seit Auflage	3,7	2,1	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	16.655.465	13.247.261	Stück
Anteilwert	10,16	10,16	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	n.a.	01.08.2019	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,16	EUR
Gesamtkostenquote			
	0,42	0,49	EUR

Auflage des Fonds: 19.07.2017
 ISIN: DE000A2DP6B6
 WKN: A2DP6B
 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 01.05.2019 bis 31.10.2019.

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

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

⁵ Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen.

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

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

Inhaltsverzeichnis

- 03 Kennzahlen „Auf einen Blick“
- 06 Zwischenbericht der Fondsverwaltung
- 14 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 (Vermögensübersicht)
- 18 Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 – Teil I:
 - 18 Immobilienverzeichnis
 - 22 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
 - 24 Übersicht Anschaffungskosten
 - 26 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
- 28 Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 – Teil II:
 - 28 Bestand der Liquidität
- 29 Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 – Teil III:
 - 29 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
- 30 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 33 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind
 - 33 Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
 - 33 Sonstige Käufe und Verkäufe
- 34 Anhang
- 50 Übersicht Vermietung
- 52 Gremien

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Bericht der Fondsverwaltung (Allg.)

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2019/20 konnte das Wohnportfolio des Sondervermögens weiter diversifiziert werden. Nach knapp 2 Jahren im Aufbau hat das Sondervermögen ein Nettovolumen von fast 170 Mio. EUR erreicht und ist in 3 europäischen Ländern investiert. Mit seiner Konzentration auf moderne Wohnformen liegen die Anlagenschwerpunkte auf kleinteiligen Wohnkonzepten u.a. mit serviced Apartments, Micro Wohnungen sowie studentischen Unterkünften. Im Mai 2019 konnte durch den Ankauf eines voll vermieteten Bestandsobjekts in zentraler Lage von Nizza in ein weiteres Zielsegment, dem Seniorenwohnen, investiert werden.

Am Standort Berlin wurde die Projektentwicklung mit 350 Micro-Wohneinheiten erfolgreich fertiggestellt und geht im November 2019 in den Besitz und Bewirtschaftung des Sondervermögens über. Damit hat der Fonds aktuell 7 Assets under Management mit über 1100 Wohneinheiten.

Über die vergangenen 12 Monaten zeigte das Portfolio eine rollierende Performance von 2,7 % auf und hat so-

mit die J-Kurve verlassen. Im laufenden Geschäftsjahr setzt der Fonds seine bewährte Anlagestrategie im Euro Währungsraum fort, um das angestrebte Zielvolumen von 500 Millionen Euro mittelfristig zu erreichen.

Neue Wohnformen am deutschen und europäischen Wohnungsmarkt

Angespannte Wohnungsmärkte, Urbanisierung, Verkleinerung der Haushalte sowie veränderte Lebensstile tragen maßgeblich dazu bei, dass sich neue, kleinteilige Wohnkonzepte in innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Stadtteilen durchsetzen. Hierbei lassen sich innerhalb des Nischensegments verschiedene spezifische Produkte ausmachen: Studenten-, Business-Serviced- oder Seniorenapartments. Zielgruppe dieser Wohnkonzepte sind in erster Linie Studierende oder Young Professionals, aber auch Geschäftsleute und Pendler, die nicht im Hotel wohnen möchten.¹ Darüber hinaus werden zunehmend Senioren angesprochen, die sich zum Beispiel räumlich verkleinern möchten. Ein Grund für die Erweiterung der Produkte dürfte sein, dass auch Berufstätige (v.a. Fernpendler) oftmals kein passendes Angebot am Wohnungsmarkt finden und kleine möblierte Wohnungen nachfragen.²

Die Wirtschaft Deutschlands steht nach wie vor auf Wachstumskurs, wenngleich abgeschwächt. Alles in allem wird nach einer neunjährigen Expansion das BIP laut der Europäischen Kommission in diesem Jahr voraussichtlich um 0,5 % und in den Jahren 2020 und 2021 um 1% steigen.³ Die Nachfrage nach Immobilien ist nach wie vor besonders in Ballungszentren sowie Groß- und Mittelstädten sehr hoch. Demgegenüber steht eine zu geringe Produktion an Wohnraum. Von Januar bis August 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 228.500 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, waren das 2,5% weniger Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum. Bezogen auf Mehrfamilienhäuser liegt der Rückgang zum Vorjahreszeitraum bei 3,5%.⁴ Die Konsequenz dieser Entwicklung: Die Flächenverfügbarkeit sinkt und der Druck auf die Mieten in den Großstädten bleibt bei steigendem Zuzug in urbane Regionen weiter hoch.⁵ Die Renditen sinken – wie auch in allen anderen europäischen Ländern – stetig weiter, sodass Investments auch außerhalb der A-Städte in Neubau- und Bestandssegmenten mit höheren Renditeerwartungen zunehmen.⁶

¹ Cushman&Wakefield 2019: Mikroapartments – Ein neuer Stern am Immobilienmarkt, S. 5: https://blog.cushmanwakefield.de/2019/04/mikroapartments/?_ga=2.223995291.1025877575.1573454438-23686140.1573454438

² Savills 2018: Temporäres Wohnen – eine Annäherung, S. 1: <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2018/temporares-wohnen---eine-annaeherung.pdf>

³ EU – Autum 2019 (Interim) Economic Forecast, S. 84: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip115_en_0.pdf

⁴ Statistisches Bundesamt: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_405_31111.html

⁵ IW Köln: Es wird nach wie vor zu wenig gebaut, 2. Abs.: <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/beitrag/michael-voigtlaender-es-wird-nach-wie-vor-zu-wenig-gebaut.html>

⁶ Bulwiengesa 2019, S. 8: Deutsche B- und C-Städte versus A-Städte: Wo winkt das beste Rendite-Risiko-Verhältnis? https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/bulwiengesa_studie_rendite-risiko-verhaeltnis_final-komprimiert.pdf

Das Transaktionsvolumen der Nische des kleinteiligen Wohnens steigt in Deutschland kontinuierlich an. Im Jahr 2018 wurden lt. CBRE ca. 1,7 Mrd. € in Deutschland in den Segmenten Studentenwohnanlagen und sonstige Mikroapartmentanlagen umgesetzt. Damit liegt das Ergebnis circa 70 Prozent über dem Vorjahreswert und erreicht einen neuen Höchstwert. Einerseits machen Studentenapartments einen großen Anteil aus, bedingt dadurch, dass Deutschland die größte Studen- tenanzahl in Westeuropa hat und die Zahl der internationalen Studierenden innerhalb von 10 Jahren um 60% zugenommen hat.¹ Ein großer Anteil entfällt auf Mikroapartments, die ca. 60% des Transaktionsvolumens dieser modernen Wohnformen ausmachen.² Im gesamteuropäischen Kontext wird lediglich in Großbritannien ein höheres Transaktionsvolumen im Segment reiner Studentenapartments erreicht. Doch auch in anderen Ländern gewinnen diese Nischen an Bedeutung. In den kommenden Jahren ist eine Ausweitung des Angebots im temporären Wohnen wahrscheinlich. Angespannte Wohnungsmärkte, die große Nachfrage institutioneller Investoren, auf der Suche nach Anlagealternativen mit höheren Renditeerwartungen als

im klassischen Wohnen, dürfte hierbei fördernd wirken.³

Die niederländische Wirtschaft verzeichnete in den ersten zwei Quartalen 2019 eine weitere positive Entwicklung. Es wird erwartet, dass das BIP 2019 in Höhe von 1,7 % wächst, aber in der zweiten Jahreshälfte wird mit einer Verlangsamung des Wachstums gerechnet.⁴ Das Volumen von Investments in Wohnen war höher als das der Büros und ist damit erstmals das bevorzugte Segment.⁵ Grundsätzlich hat auch der niederländische Markt das Problem, dass das Wohnungsangebot der großen städtischen Agglomeration – bedingt durch starken Zuzug – abnimmt, die Preise signifikant steigen (Kaufpreise für Immobilien stiegen zwischen Q3 2018 und Q3 2019 um +7,2%⁶) und somit weiterhin lokale Anspannungen entstehen.⁷ Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat in den letzten Jahren zugenommen, vor allem im freien Sektor. Dieser nimmt traditionell einen recht kleinen Anteil ein, jedoch wird davon ausgegangen, dass dieser Markt weiterhin stark wachsen wird. Die Preiserhöhung pro m² für Mietwohnungen betrug im zweiten Halbjahr 2019 5,4% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.⁸ Im Jahr 2018 benötigten die

Niederlande zusätzliche 263.000 Wohnungen, um die starke Nachfrage zu decken. Um zu verhindern, dass der Wohnraumangel größer wird, ist jedoch viel mehr Wohnungsbau erforderlich, als in 2018 realisiert wurde (66.000 Einheiten wurden fertiggestellt).⁹ Die Zahl der internationalen Studierenden hat sich in den letzten 10 Jahren verdoppelt. Sie machen derzeit etwa 11% der gesamten Studentenpopulation aus, wobei die Dringlichkeit ihres Bedarfs an Wohnraum die Nachfrage nach Studentenwohnungen antreibt.¹⁰ Es gibt eine Reihe von Gründen für die Beliebtheit der Niederlande bei internationalen Studierenden: Hohe internationale Reputation niederländischer Universitäten, hohe Anzahl englischsprachiger Studiengänge, relativ geringe Studiengebühren. Zunehmend werden Komplexe nicht mehr nur an Studierende, sondern auch an andere Zielgruppen wie Young Professionals (YPs) vermietet. Während im Jahr 2018 64% der Neubauten ausschließlich für Studenten bestimmt waren, ist dieser Prozentsatz inzwischen auf 55% gesunken.¹¹

Die französische Wirtschaft verzeichnete in den ersten zwei Quartalen 2019 eine positive Entwicklung. Es wird erwartet, dass das BIP 2019 in Höhe

¹ Cushman&Wakefield 2019: European Student Accommodation Guide, S. 28: <http://www.cushmanwakefield.de/en-gb/research-and-insight/2019/european-student-accommodation-guide>

² CBRE 2019: Real Estate Outlook Germany, S. 28: <http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Deutschland%20Real%20Estate%20Outlook%202019.pdf?e=1573480104&h=9c06e40a733e6fa289585c9dce045b40>

³ Savills 2018: Temporäres Wohnen – eine Annäherung, S. 4: <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2018/temporares-wohnen---eine-annaeherung.pdf>

⁴ EU – Autum 2019 Economic Forecast, S. 108: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip115_en_0.pdf

⁵ Savills 2019: Multi-Family & Co-Living, S. 2: <https://pdf.euro.savills.co.uk/ireland-research/march-19-spotlight-european-multifamily-investment.pdf>

⁶ NVM Market Information: <https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie>

⁷ NVM Persbericht Woningmarkt cijfers 2019-3, S. 1

⁸ NVM 2019, Huurmarkt (vrije sector huur), I. Abs.: <https://www.nvm.nl/marktinformatie/huurmarkt>

⁹ NVM 2019: The Dutch Property Market in Fokus 2018, S. 10.

¹⁰ Eurostat 2019: Datenbank: a) Studierende im Tertiärbereich, b) Mobile Studierende aus dem Ausland, siehe Anhang

¹¹ Savills 2019: Spotlight Student Housing: The Netherlands, S. 2: <https://pdf.euro.savills.co.uk/the-netherlands/commercial---dutch-other/spotlight-student-housing--the-netherlands---2019.pdf>

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

von 1,3 % wächst und das reale BIP-Wachstum voraussichtlich auf 1,2 % in den Jahren 2020 und 2021 zurückgehen wird.¹ Institutionelle Investments in Mehrfamilienhäuser in Frankreich sind im Vergleich zu den Vorjahren in 2018 deutlich angestiegen. Das Investmentvolumen wuchs von weniger als 200 Mio. € im Jahr 2017 auf fast 3,2 Mrd. € in 2018.² Folglich zeigt sich die wachsende Bedeutung des französischen Marktes für institutionelle Anleger. Die Preise für Wohneigentum in Paris, Lyon und Bordeaux erreich-

ten Rekordniveaus. In mittelgroßen Städten und weniger dicht besiedelten Gebieten haben sich die Preise stabilisiert.³ Die Mietpreise haben sich in Frankreich im ersten Quartal 2019 um ca. 1,7% erhöht.⁴ In Frankreich ist das Senior Housing Segment ein stark wachsender Teilmarkt für moderne, kleinteilige Wohnformen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass es sehr große Betreiber dieser Wohnanlagen gibt, wie beispielsweise Domitys.⁵ Bis 2030 wird die Zahl unabhängiger Senioren (zwischen 75 und 84 Jahren)

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

¹ EU – Autumn 2019 Economic Forecast, S. 94: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip115_en_0.pdf

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

³ CBRE 2019: Real Estate Market Outlook France 2019, S. 21: <https://www.cbre.fr/en/research-and-reports/France-Real-Estate-Market-Outlook-2019-GB>

⁴ INSEE: <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3975845>

⁵ Savills 2019: European Senior Housing 2019, S. 6: <https://pdf.euro.savills.co.uk/european-commercial-markets/european-senior-housing---2019.pdf>

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

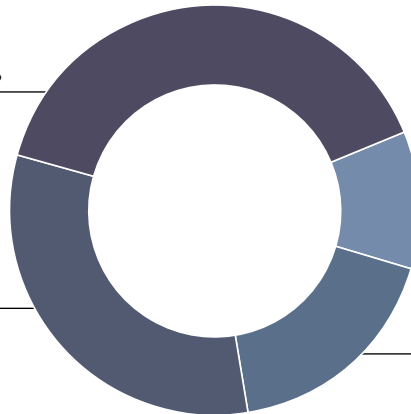


Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (Basis Verkehrswert)¹

Weitere deutsche Großräume
(dazu gehören Hamburg, Berlin, Stuttgart und
München) (gemäß „Raumordnungsplan“) **39,5%**

Sonstige Städte/Regionen
in Deutschland **32,1%**



Frankreich **10,6%**

Niederlande **17,8%**

Nutzungsarten der Fondsimmobilien (Berechnung anhand der Nettosollmieten)

Kfz **2,8%**

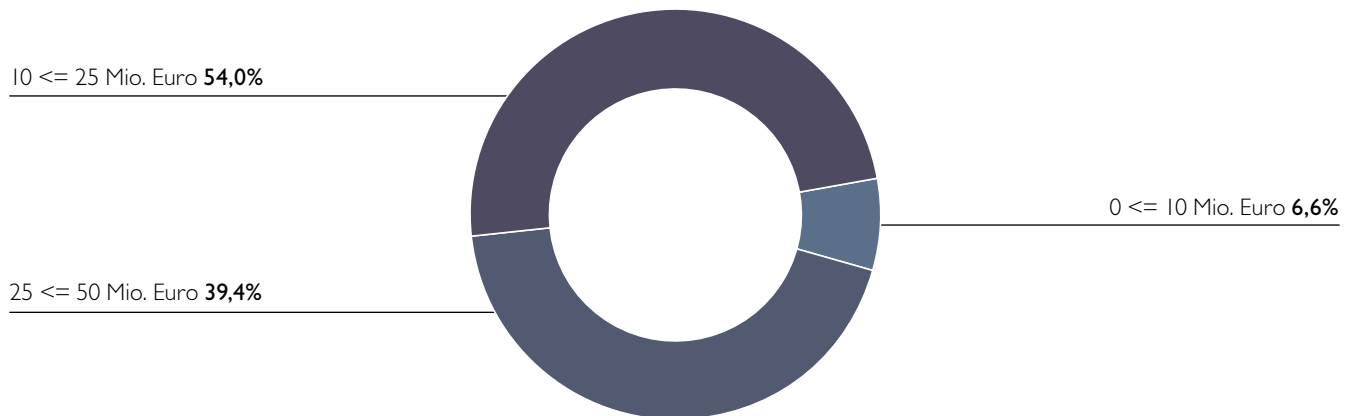
Handel/Gastronomie **1,5%**

Industrie (Lager, Hallen) **0,1%**

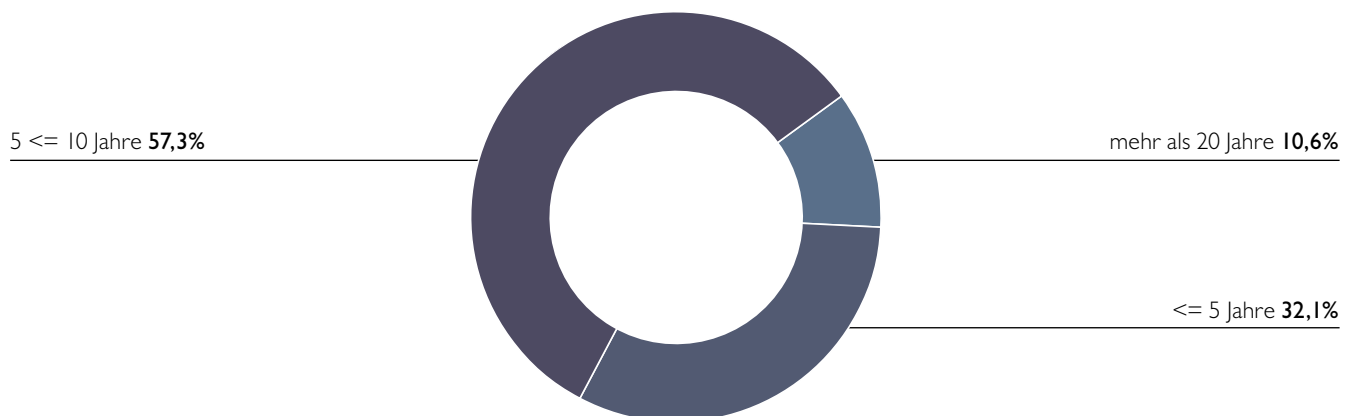


Wohnen **95,6%**

Größenklassen der Fondsimmobilien (Basis Verkehrswert)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (auf Basis der in den Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



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

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 38.751 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 8.459 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung sind 575 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 378 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 243 TEUR und für Rückstellungen 237 TEUR sowie 875 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 853 TEUR gegenüber.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	23.535	21,1	5.900	5,3
Gesamt	23.535	21,1	5.900	5,3

Übersicht Währungsrisiken

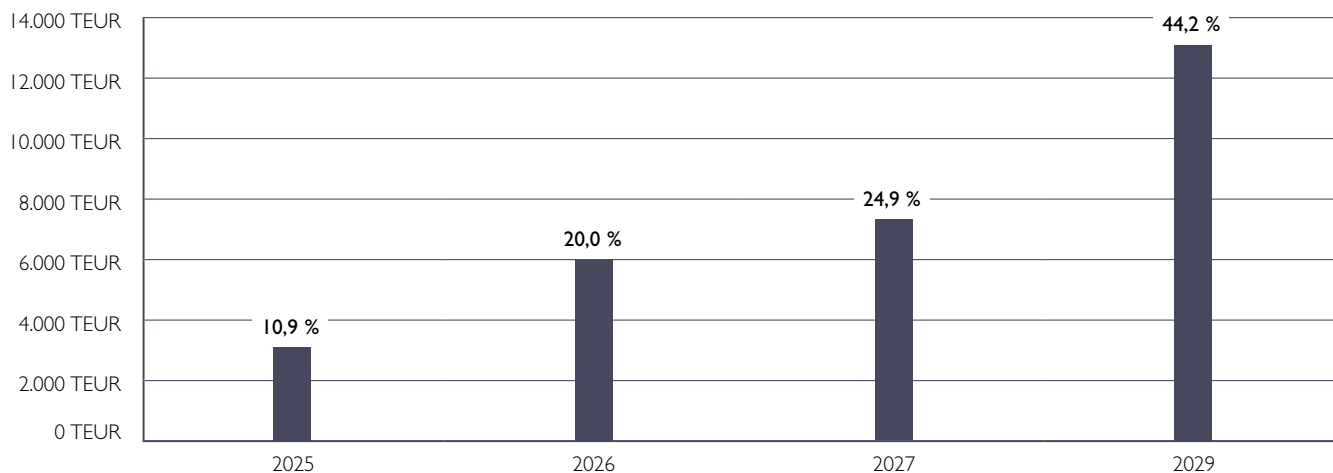
Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	0	0,0
1-2 Jahre	0	0,0
2-5 Jahre	0	0,0
5-10 Jahre	29.435	100,0
über 10 Jahre	0	0,0
Gesamt	29.435	100,0

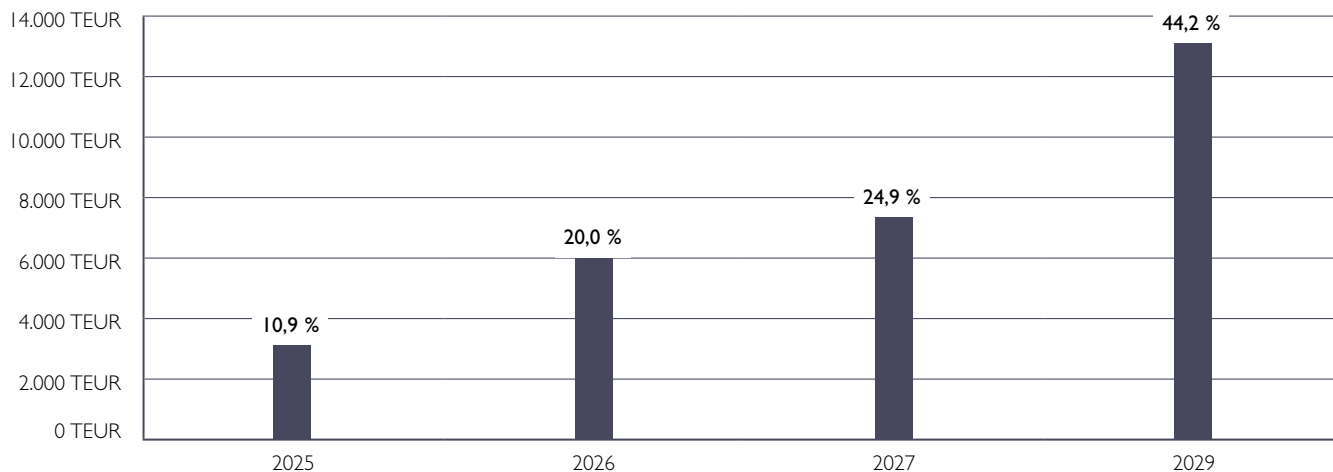
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Personal und Organisation

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

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

¹ Kreditvolumen gesamt TEUR 29.435

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	91.855.000,00	54,29
2. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	91.855.000,00	54,29
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.457.638,96	3,82
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.457.638,96	3,82
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	38.751.489,37	22,91
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	38.751.489,37	22,91
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	853.199,79	0,50
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.834.292,00	5,22
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	41.120,36	0,02
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.682.431,07	3,95
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	270.728,75	0,16
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	40.405.502,96	23,88
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	57.087.274,93	33,74
Summe Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	194.151.403,26	114,76

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	23.535.000,00	13,91
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	378.296,07	0,22
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	574.873,15	0,34
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	242.601,44	0,14
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	24.730.770,66	14,62
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	237.375,93	0,14
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(0,00)	24.968.146,59	14,76
C. Fondsvermögen		169.183.256,67	100,00
Anteilwert (EUR)		10,16	
Umlaufende Anteile (Stück)		16.655.465	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.10.2019 weist das Sondervermögen Catella Modernes Wohnen das Netto-Fondsvermögen von 169.183 TEUR aus. Bei 16.655.465 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,16 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 3.408.204 Anteile ausgegeben, Anteilscheinrückgaben fanden nicht statt. Dies entspricht unter Berücksichtigung des Ertrags-/Aufwandsausgleichs einem Netto-Mittelzufluss von 34.441 TEUR.

Zum Berichtsstichtag zählen drei in Deutschland sowie eine in Frankreich befindliche, direkt gehaltene Immobilien sowie zwei indirekt gehaltene Immobilien in den Niederlanden zum Portfolio des Catella Modernes Wohnen. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen des Sondervermögens beläuft sich zum Stichtag auf 91.855 TEUR.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag werden Beteiligungen mit einem Wert von insgesamt 6.458 TEUR gehalten.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 38.751 TEUR und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 8.459 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 57.087 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 853 TEUR betreffen Mietforderungen (405 TEUR) und umlagefähige Betriebskosten (448 TEUR).

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (8.834 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im *Immobilienverzeichnis* ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 41 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilie betragen 6.682 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 271 TEUR.

Weiterhin sind unter den sonstigen Vermögensgegenständen Forderungen aus dem Ankauf der Immobilien (Kaufpreiszahlungen für im Bau befindliche Objekte und Bauzeitinsen) in Höhe von 40.371 TEUR enthalten, Forderungen gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 28 TEUR sowie sonstige Forderungen in Höhe von 6 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 24.731 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 23.535 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte in Mainz, Hamburg und Wolfsburg ausgewiesen.

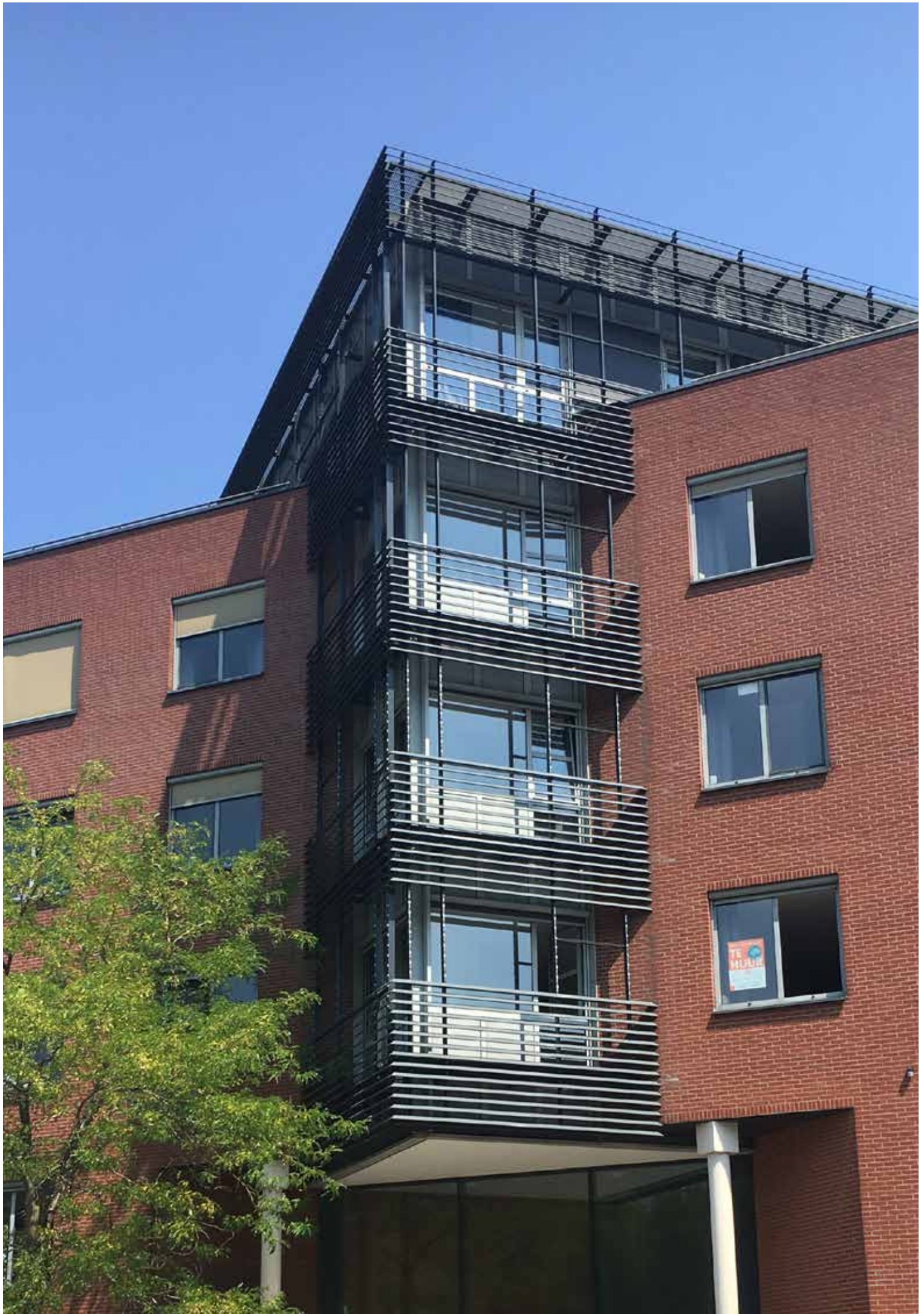
Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 378 TEUR und betreffen die noch nicht gezahlten Anschaffungskosten der Immobilien in Hamburg, Arnheim und Nizza.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 575 TEUR betreffen im Wesentlichen die Vorauszahlungen aus Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 243 TEUR enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 70 TEUR, Verwahrstellenvergütung in Höhe von 18 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 129 TEUR sowie Verbindlichkeiten für Darlehenszinsen in Höhe von 26 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen in Höhe von 237 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 73 TEUR sowie Steuerrückstellung für inländische Einkünfte in Höhe von 164 TEUR gebildet.



Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Campo Novo DE – 55122 Mainz Mombacher Straße	W	W 97,3 K 2,7
2		Amtsstraße DE – 38448 Wolfsburg Amtsstraße 45/47	G/W	W 79,0 H/G 15,6 K 5,4
3		Kroonsaalsweg DE – 22525 Hamburg Kroonsaalsweg 88	W	W 100,0
4		Rue Beaumont FR – 06300 Nizza Rue Beaumont 41	W	W 100,0

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2017	68	2017	2.667	-	5.039	E, G, PA
04/2019	68	2015	3.911	737	2.358	A, F, G, PA
04/2019	50	1978/1982/ 2005/2018	13.513		8.098	AA, G, LA, PA
05/2019	39	1998	1.525		2.935	G, LA, PA

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung in % ⁴
5	-	-	CMW Beteiligungs GmbH Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 25 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-
6	-	-	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 10.951 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.834 TEUR	-	-
7		Kroonpark NL – 6831 GV Arnheim Kroonpark 10	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 10.951 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.834 TEUR	W	W 92,5 K 7,0 I 0,5
8		Kronenburgsingel NL – 6831 GV Arnheim Kronenburgsingel 545-547	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 10.951 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.834 TEUR	W	W 92,9 K 6,6 I 0,5

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

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbs-Datum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale
09/2018	-	-	-	-	-	-
09/2018	-	-	-	-	-	-
12/2018	60/64	2003/2018	3.730	-	3.732	G, PA
12/2018	60	1993/2003 /2018	2.766	-	2.290	A, PA

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben.

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 – Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in %
1	Campo Novo DE – 55122 Mainz	33,5	-	0,5
2	Amtsstraße DE – 38448 Wolfsburg	0,0	-	24,2
3	Kroonsaalsweg DE – 22525 Hamburg	0,0	-	1,8
4	Rue Beaumont FR – 06300 Nizza	0,0	-	2,3

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	Restlaufzeit der Mietverträge ² in %
5	Kroonpark NL – 6831 GV Arnheim	1,0	-	0,3
6	Kronenburgsingel NL – 6831 GV Arnheim	0,8	-	0,3

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

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

Nettosollmiete ² annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ³ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁴ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁵ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁶ in %
1.206,1	4,9	1.231,7/1.225,8	25.300/24.370	29,5
523,3	4,7	574,8	11.100	28,8
1.757,2	4,0	2.048,7	44.400/43.800	29,5
579,8	4,9	563,2	11.760/11.880	0,0

Nettosollmiete ² annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ³ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁴ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁵ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁶ in %
794,3	6,3	766,0/757,1	12.600/12.620	30,1
462,4	6,3	446,9/440,0	7.500/7.180	28,6

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Werte per 30.04.2019, annualisiert.

³ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten bis 3 Monate nach Ankauf, ab Erstbewertung Ansatz mit dem VKW.

⁴ 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.

⁵ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate, ab Erstbewertung Ansatz Mittelwert aus Gutachten der externen Bewerter.

⁶ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 – Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon Sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Campo Novo DE – 55122 Mainz	24.617	1.732	1.187	545	7,0	86	1.365	95
2	Amtsstraße DE – 38448 Wolfsburg	11.070	1.224	554	670	11,1	61	1.152	113
3	Kroonsaalsweg DE – 22525 Hamburg	43.460	3.370	1.852	1.518	7,8	169	3.173	113
4	Rue Beaumont FR – 06300 Nizza	11.500	1.044	679	365	9,1	52	992	114

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Kroonpark NL – 6831 GV Arnheim	12.414	536	247	289	4,3	27	487	109
7	Kronenburgsingel NL – 6831 GV Arnheim	7.028	343	140	203	4,9	17	312	109

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

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kaufpreises	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
CMW Beteiligungs GmbH	25,0	-	-	-	-	-	-	-
CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG	5.837	298	-	-	5,1	14	270	109
CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG								

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 – Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage der Immobilie	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Frankreich	FR – 06300 Nizza, Rue Beaumont 41	W	05/2019

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

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

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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



Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 – Teil II:

Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 38.751 TEUR (22,9 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	7.204
UniCredit Bank AG (Bayerische HypoVereinsbank AG), München	14.569
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	1.046
Aareal Bank AG, Wiesbaden	15.933
Summe	38.751

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 1.367 TEUR aus. Diese werden bei der UniCredit Bank AG (89 TEUR) sowie der Aareal Bank AG (1.278 TEUR) ohne Verzinsung gehalten.

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

I. Geldmarktinstrumente

Stand 31.10.2019

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Investmentanteile

Stand 31.10.2019

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Wertpapiere

Stand 31.10.2019

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stand 31.10.2019

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

V. Sicherungsgeschäfte

Stand 31.10.2019

1. Devisentermingeschäfte

Liegen zum Stichtag nicht vor.

2. Zins-Swaps

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2019 – Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		853.199,79	0,50
davon Betriebskostenvorlagen		447.935,86		
davon Mietforderungen		405.263,93		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		8.834.292,00	5,22
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		41.120,36	0,02
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.953.159,82	4,11
bei Immobilien		6.682.431,07		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	270.728,75		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		40.405.502,96	23,88
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		23.535.000,00	13,91
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		378.296,07	0,22
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		574.873,15	0,34
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		242.601,44	0,14
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
III. Rückstellungen			237.375,93	0,14
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			169.183.256,67	100,0
Anteilwert (EUR)			10,16	
Umlaufende Anteile (Stück)			16.655.465	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-57.669,12	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5,00	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.019.357,77	
4. Erträge aus Beteil. an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		248.341,78	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		458.859,08	
Summe der Erträge				2.668.894,51
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			277.295,08	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	217.492,03		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.502,86		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	55.956,66		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	343,53		
2. Erbbauzinsen, Leib- u. Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		65.958,73	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		155.748,76	
5. Verwaltungsvergütung			417.528,15	
6. Verwahrstellenvergütung			26.775,00	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			50.133,69	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		96.753,02	115.537,66	
Summe der Aufwendungen				1.108.977,07
III. Ordentlicher Nettoertrag				1.559.917,44

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Realisierte Verluste			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				190.204,23
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				1.750.121,67
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			1.242.475,66	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-60,17	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				1.242.415,49
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				2.992.537,16

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 2.669 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -58 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankkonten.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 2.019 TEUR setzen sich aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (1.812 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (207 TEUR) zusammen.

Außerdem wurden **Erträge aus Bauzeitzinsen** in Höhe von 459 TEUR eingenommen.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von -248 TEUR enthalten die Zinsen aus Gesellschafterdarlehn.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 1.109 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen, Kosten der Verwaltung des Sondervermögens sowie Kosten für Prüfung, Veröffentlichung und Beratung.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 277 TEUR setzen sich aus umlagefähigen Betriebskosten (217 TEUR), Instandhaltungskosten (4 TEUR) sowie Kosten der Immobilienverwaltung (56 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 66 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand in Höhe von 156 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 418 TEUR an. Die Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** in der abgelaufenen Periode betrug 27 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 50 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen allgemeine Beratungskosten in Höhe von 18 TEUR und Sachverständigenkosten in Höhe von 97 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine **Veräußerungsgeschäfte** stattgefunden.

Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 190 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 1.750 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 1.242 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne bei Immobilien.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 2.993 TEUR.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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



Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,16 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	16.655.465

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

Anhang

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

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten („Immobilien“) oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Gesellschaft externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl.

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

Immobilien werden zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt. Die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten ist in Abschnitt III. 7.) geregelt.

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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

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

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

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

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Umwelt

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

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

- Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
- Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
- Reststoffentsorgungen von Schlack, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen

- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung

Rechtliche Gegebenheiten

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

Sonstiges

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

4. Organisation der Bewertertätigkeit

Für die Organisation der Bewerter ist die Abteilung Valuation verantwortlich. Hierzu gehört insbesondere die Auswahl der Bewerter als auch die Prüfung der von den Bewertern erstellten Bewertungsgutachten.

Eine Neufestlegung bzw. Anpassung der Organisation der Bewertertätigkeit kann z. B. bei einer Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen oder aus internen Anlässen heraus erforderlich sein.

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

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

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen

objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben.

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

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

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

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

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

Anhang

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. Untergeordnete Tätigkeiten (z. B. Bezug von Marktdaten, Research, Geo-Informationen etc.) bleiben hiervon unberührt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

Als Nachweis einer ausreichenden Erfahrung kann der Bewerter eine Aufstellung der von ihm in den letzten fünf Jahren erstellten Immobilienbewertungen einreichen.

Die Bestätigung der finanziellen Unabhängigkeit (Bestätigung der Einnahmen < 30 % der Gesamteinnahmen des Bewerter bezogen auf dessen Geschäftsjahr) ist vom Bewerter jeweils in den ersten 3 Monaten nach Beendigung des entsprechenden Geschäftsjahrs vorzulegen. Falls die Bestätigung vom Bewerter trotz schriftlicher Mahnung und Androhung der vorzeitigen Abberufung nicht vorliegt, erfolgt nach nochmaliger schriftlicher Fristsetzung eine Abberufung aus wichtigem Grund. In diesem Fall ist Valuation verantwortlich für die Neubestellung eines Bewerter gemäß den vorstehenden Regeln für die erstmalige Bestellung.

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

5.3 Versicherung

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

5.4 Honorar

Die Regelung der Vergütung der Bewerter ist einer gesonderten Vergütungsordnung vorbehalten. Die darin zu vereinbarenden Vergütungen für die Tätigkeit der Bewerter dürfen keine Fehlanreize im Hinblick auf die zu ermittelnden Verkehrswerte setzen.

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

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

Anhang

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

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

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

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

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

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

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

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

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

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

9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen.

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

10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des Gutachtens

von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden.

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

II. Bewertungsgutachten

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

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend

von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

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

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

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

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

Anhang

sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

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

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

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

2.3 Investmentanteile

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

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobiliengesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags-

und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

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

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen 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 abzulösen. 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.

Anhang

Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuerminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden.

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und

Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

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

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unterliegen einer täglichen Plausibilitätskontrolle durch die Abteilung

Accounting. Im Falle von Unplausibilitäten erfolgt unverzüglich eine Aufklärung in Abstimmung mit den jeweiligen Fachabteilungen, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der Verwahrstelle.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

Der Nettoinventarwert je Anteil (Anteilwert) wird mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

Die Überprüfung der Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und das Einleiten von Eskalationsmaßnahmen ist in Abschnitt II dieser Richtlinie geregelt.

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

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,42 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,32 %
Transaktionskosten	499.110,00 EUR

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

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 6 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Im Berichtszeitraum ist keine **erfolgsabhängige Vergütung** angefallen.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2, 3 und 4 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 499.110,00 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Im Berichtszeitraum fielen keine **sonstigen Erträge** an.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen allgemeine Beratungskosten in Höhe von 19 TEUR und Sachverständigenkosten in Höhe von 97 TEUR.

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

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	7.053.244,32 EUR
Davon feste Vergütungen	5.725.703,90 EUR
Davon variable Vergütungen	1.327.540,42 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2018)	73
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	3.679.889,14 EUR
Davon an Führungskräfte	3.679.889,14 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

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

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

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

Angaben zum Risikoprofil gem. § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Das Sondervermögen wird mit der Risikoausrichtung Core verwaltet und verfolgt eine renditeorientierte Anlagepolitik. Das Risikomanagementsystem für das Sondervermögen umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung des Sondervermögens auf 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	0,92
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,15

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



Übersicht Vermietung

Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	NL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	2,4	0,0	2,0	0,0	0,0	1,5
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,1
Jahresmietertrag Wohnen	95,9	100,0	96,5	92,6	92,6	95,6
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	1,7	0,0	1,5	6,9	6,9	2,8
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	12,2	0,0	10,6	0,0	0,0	8,1
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,1	0,0	0,1	0,9	0,9	0,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	87,7	100,0	89,3	99,1	99,1	91,6

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

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	NL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnraummietverträge	95,8	98,9	96,3	98,9	98,9	96,9
2019	1,7	1,1	1,6	1,1	1,1	1,5
2020	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2022	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
2024	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
2026	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2027	2,5	0,0	2,1	0,0	0,0	1,6
2028	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

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)



Da es sich vorliegend um einen Wohnimmobilienfonds handelt, für den überwiegend Mietverträge ohne feste Laufzeiten abgeschlossen werden, sind die durch kurzfristige Kündigungsfristen gekennzeichneten Wohnraum- und Stellplatzmietverträge in der Spalte „Wohnungsmietverträge“ aggregiert dargestellt.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

D-80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2018

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2018

5.642 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

Knut Pedersen

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Josef Brandhuber bis 13.05.2019

Selbständiger Berater

Peter Scherkamp ab 01.08.2019

Selbständiger Berater

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Markus Holmstrand

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Timo Nurminen

Catella Property Oy

Managing Director

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

D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2018

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2018

2.230.318 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str.8

80636 München

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Michael Post

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Florian Lehn – ab 01.07.2018

Dipl.-Ing. (FH)

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

Dr. Hubert Geppert – ab 01.07.2018

Dipl.- Kfm.

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

b) Ankaufsbewerter

Carsten Troff

Dipl.- Volkswirt

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

Dr. Martin Töllner – bis 31.08.2019

Dipl.-Ing., Architekt

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

Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architekt

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

Thomas Kraft

Dipl.-Ing., Architekt

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

Winfried Schneider

Dipl.-Ing.

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

Richard Umstätter

Dipl.-Sachverständiger DIA

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

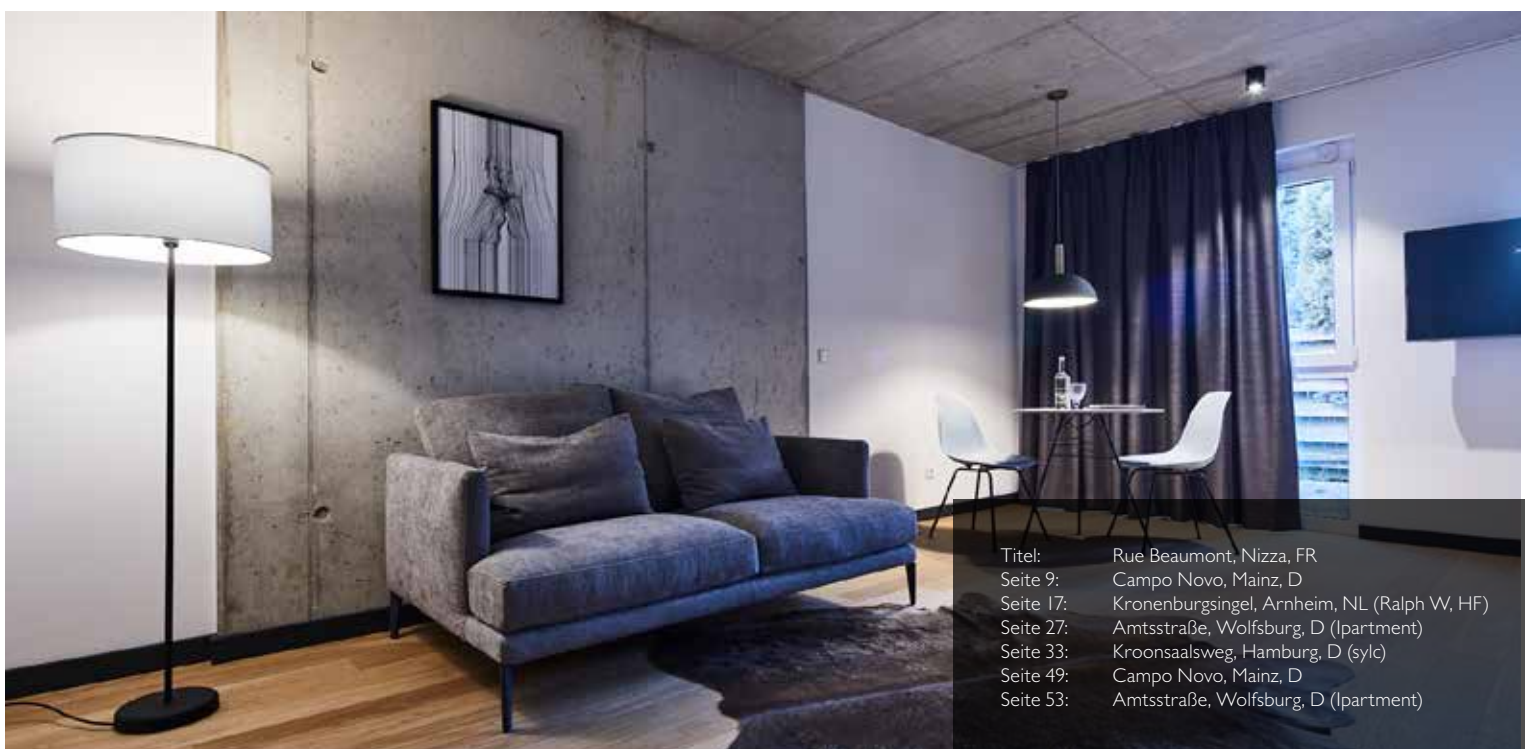
Michael Flüge – ab 01.09.2019

Dipl.-Ing., Architekt

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

Anlageausschuss

Im Berichtszeitraum wurde kein Anlageausschuss gebildet.



Titel: Rue Beaumont, Nizza, FR
Seite 9: Campo Novo, Mainz, D
Seite 17: Kronenburgsingel, Arnheim, NL (Ralph W, HF)
Seite 27: Amtsstraße, Wolfsburg, D (Ipartment)
Seite 33: Kroonsaalsweg, Hamburg, D (sylc)
Seite 49: Campo Novo, Mainz, D
Seite 53: Amtsstraße, Wolfsburg, D (Ipartment)



Catella Real Estate AG
Sitz in München

Vorstand:
Henrik Fillibeck
Dr. Bernd Thalmeier
Jürgen Werner

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

www.catella.com/immobilienfonds