



CATELLA

CATELLA WOHNEN EUROPA

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2017

Kennzahlen „auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 31.12.2017	Stand 30.06.2017	
Fondsvermögen netto	528.008	454.073	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	638.933	519.224	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	71.095	252.400	TEUR
Finanzierungsquote ²	25,1	22,0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	442.870	295.853	TEUR
davon direkt gehalten	142.240	63.575	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	300.630	232.278	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	24	14	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	12	9	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹	10	14	
Ankäufe von Objekten	10	14	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	89,5	87,5	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	114.403	148.334	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	6.288	52.425	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	108.115	95.909	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	20,5	21,1	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	0,9	1,0	%
seit Auflage ¹⁰	1,8	0,9	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	51.993.873	44.993.320	Stück
Anteilwert ¹¹	10,16	10,09	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	23.10.2017	23.10.2017	
Ausschüttung je Anteil	0,02	0,02	EUR

Auflage des Fonds: 01.02.2016
 ISIN: DE000A141UZ7
 WKN: A141UZ
 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 01.07.2017 bis 31.12.2017, im Vergleichszeitraum 01.07.2016 bis 30.06.2017.

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

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

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

werden) und kurzfristige Rückstellungen.

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

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

¹⁰ Angabe zum 31.12.2017 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 31.12.2017, Angabe zum 30.06.2017 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 30.06.2017.

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

Inhaltsverzeichnis

03	Kennzahlen „auf einen Blick“
06	Zwischenbericht der Fondsverwaltung
12	Übersicht Vermietung
14	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2017
18	Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2017 – Teil I: Immobilienverzeichnis
28	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
32	Übersicht Anschaffungskosten
36	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
38	Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2017 – Teil II: Bestand der Liquidität
40	Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2017 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
41	Ertrags- und Aufwandsrechnung
44	Anhang
60	Gremien

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

In der Retrospektive der vorangegangenen Monate zeigt sich, dass die europäische Wertegemeinschaft auf politischer Ebene auch in 2018 turbulenten Zeiten gegenübersteht. Der positive ökonomische Entwicklungstrend führt sich dennoch konsequent fort und verteilt sich einstweilen über nahezu alle Mitglieder der EU¹. Diese weitestgehend solide makroökonomische Entwicklung reflektiert sich auch in den Wertzuwächsen von Wohnimmobilien². Dies gilt nicht nur für selbstgenutztes Wohneigentum, sondern auch für Wohnimmobilieninvestments. Die Preisdynamik ist allerdings sehr differenziert, da sich einige europäische Länder bereits seit Jahren im Preiswachstumszyklus befinden, während andere Länder erst am Anfang dieser Entwicklung stehen. An den Kapitalmärkten konnten die Renditen für langfristige Staatsanleihen einen leichten Anstieg verbuchen, der jedoch aufgrund der höheren Inflation im Euroraum (Jahresdurchschnitt 1,4 % – Stand: Dezember 2017) keinen Inflationsausgleich gewährleistete.³

Die Europäische Zentralbank hat im Herbst 2017 mit der Begrenzung des Aufkaufprogramms für Anleihen ein erstes Signal einer langsamen Abänderung der expansiven Geldpolitik ausgestrahlt, der Leitzinssatz blieb jedoch unverändert, was Investitionen in Staatsanleihen der Eurozonemitglieder aus Renditesicht weiterhin eher

unattraktiv erscheinen lässt. Im Gegenzug verbleiben die Finanzierungszinsen auf niedrigem Niveau, was gleichzeitig der Nachfrage nach Wohnimmobilien Auftrieb gibt. Die Nachfrage nach Wohn- bzw. Mietshäusern ist dementsprechend eine europäische Thematik, in der Deutschland der substanziell wichtigste Markt bleibt. Die Einschätzung, dass der deutsche Immobilienmarkt weiterhin als „sicherer Hafen“ angesehen werden kann sorgt dafür, dass Deutschland mit ca. 80 % des Gesamtinvestitionsvolumens essentiell den Fokus auf sich zieht.⁴

Aufgrund des inzwischen erreichten Preisniveaus und der sinkenden Renditen hat sich die Preissteigerung verlangsamt. Im ersten Halbjahr 2017 ist der Hauspreisindex um 0,6 Punkte gegenüber dem Jahresende 2016 auf einen Indexwert von 109,3 (2015 = 100) angestiegen. In anderen Ländern fällt die Steigerung deutlicher aus: Dänemark (+5,6 Punkte), Finnland (+2,2 Punkte), Frankreich (+1,9 Punkte), Niederlande (+2,9 Punkte), oder Spanien (+4,6) zeigten einen ausgeprägten Preisanstieg. Die Hauspreise auf dem italienischen Wohnungsmarkt schwanken ohne eindeutige Tendenz zwischen den Indexwerten von 99,0 und 100,0 Punkten. In Schweden (+5,0 Punkte) mit aktuell 116,2 Punkten und Norwegen mit 115,5 Punkten (+ 4,9 Punkte) haben

die Preise trotz des bereits erreichten Niveaus weiter zugelegt.

Der Ausblick wird auch 2018 für den überwiegenden Teil der europäischen Wohnungsmärkte weiter aufwärtsgerichtet sein.

Akquisitionen

Im zweiten Geschäftshalbjahr wurde das Portfolio um vier Wohngebäude mit einem Akquisitionsvolumen von 107,5 MEUR auf mittlerweile 28 Objekte erweitert. Dabei handelt es sich um zwei schlüsselfertig von Bauträgern angekaufte Projektentwicklungen in Aarhus/Dänemark und Bremen. Deren Fertigstellung ist jeweils für das erste Quartal 2018 vorgesehen.

Für das Wohngebäude in Bremen besteht ein Mietvertrag mit der Stadt Bremen, die darin Menschen unterbringen möchte, die aufgrund verschiedener Benachteiligungen Schwierigkeiten haben, auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden.

Die beiden Bestandsgebäude 's-Hertogenbosch/Niederlande und Lübeck sind in den Fonds übertragen worden, so dass das Immobilienvermögen zum 31.12.2017 auf insgesamt 442,8 MEUR bzw. auf ca. 2.365 Wohneinheiten angewachsen ist. Weitere Ankäufe in Deutschland, Frankreich und Spanien befinden sich derzeit in der Prüfung.

Entsprechend der paneuropäischen Fondsstrategie sind ca. 70 % in den Core-Märkten Dänemark, Deutschland

¹ EU - Winter 2017 Economic Forecast - https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/ip048_en_4.pdf

² Eurostat – House price index (Alle EU27 haben vom vierten Quartal 2016 bis zum zweiten Quartal 2017 Preissteigerungen – Griechenland übermittelt keine Daten) http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc_hpi_q&lang=en

³ Eurostat – Flash estimate December 2017 – Euro area annual inflation down to 1.4% <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/8568132/2-05012018-AP-EN.pdf/57b59ffc-f626-4b1b-9547-aafd9de4e127>

⁴ Berechnung anhand Daten Real Capital Analytics – analysierte Länder Gesamt: Belgien, Deutschland, Finnland, Frankreich, Island, Italien, Luxemburg, Malta, Niederlande, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Schweden, Schweiz, Slowakei, Spanien, Tschechien, Ungarn, UK, Zypern für Objekte mit > 5 MEUR Investitionsvolumen.

und den Niederlanden allokiert, während 30 % in den Satelliten-Märkten Polen und Spanien investiert wurden.

Strategie

Neben dem paneuropäischen Ansatz verfolgt die Fondsstrategie auch die Diversifikation im Bereich der Nutzungen. Zurzeit sind nahezu 19 % des Investitionsvolumens in Business Apartments und Mikroapartments für Young Professionals sowie Seniorenwohnen angelegt. Dabei handelt es sich um Alternativen zum klassischen Wohnen, da die Mietverträge oftmals kürzere Laufzeiten haben, die Wohnungen teilweise möbliert sind und die optimierten Wohnungsgrößen für eine höhere Erschwinglichkeit der Gesamtmieten sorgen. Diese alternativen Angebote zielen auf Märkte ab, die in Zukunft, unterstützt durch Megatrends in Gesellschaft und Arbeitswelt, weiter an Bedeutung gewinnen werden. Zur Absicherung der Zukunftsfähigkeit der Immobilienankäufe werden deren Optionen sowie die Kriterien der Nachhaltigkeit betrachtet.

Das Team des Catella Wohnen Europa besteht zurzeit aus:

Fund-Manager

Xavier Jongen

Deputy Fund-Manager

Benjamin Rüter

Research

Alex Milojevic

Asset-Management

**Viktoria Hoffmann, Janosch Röseler,
Judith Schulte und Jana Teubel**

Akquisition

**Michael Eirich, Sebastian Russ und
Martin Wrobel**

Controlling

Ann Bigalke und Thomas Manig

Technischer Manager

Ronald Stärke

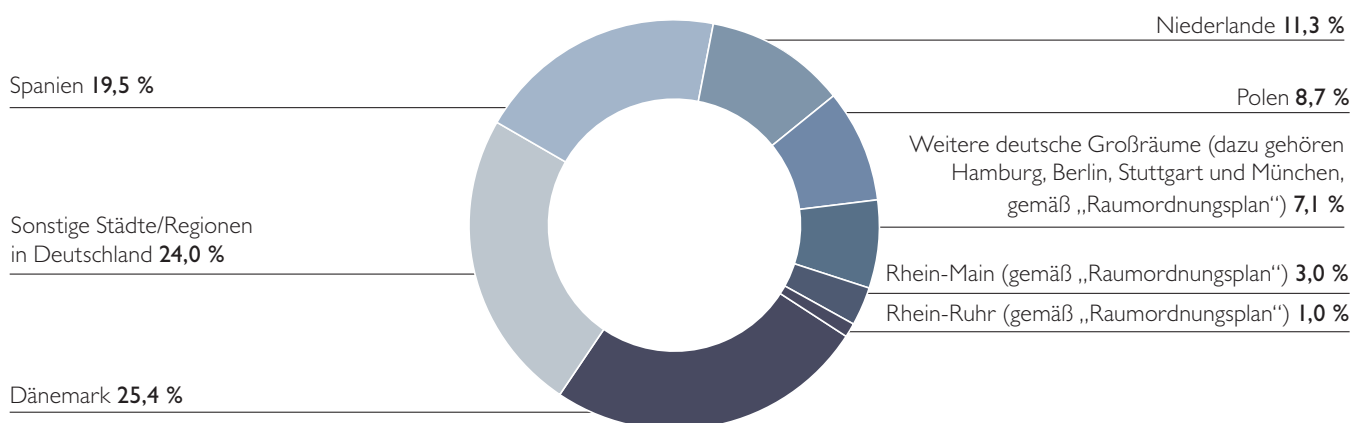
Administration

Steffi Wicht

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)¹



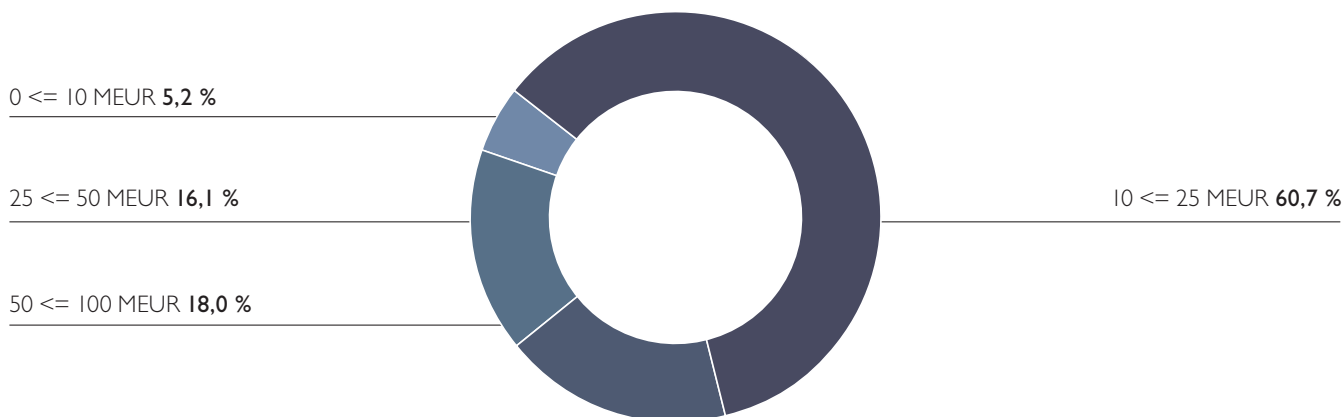
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



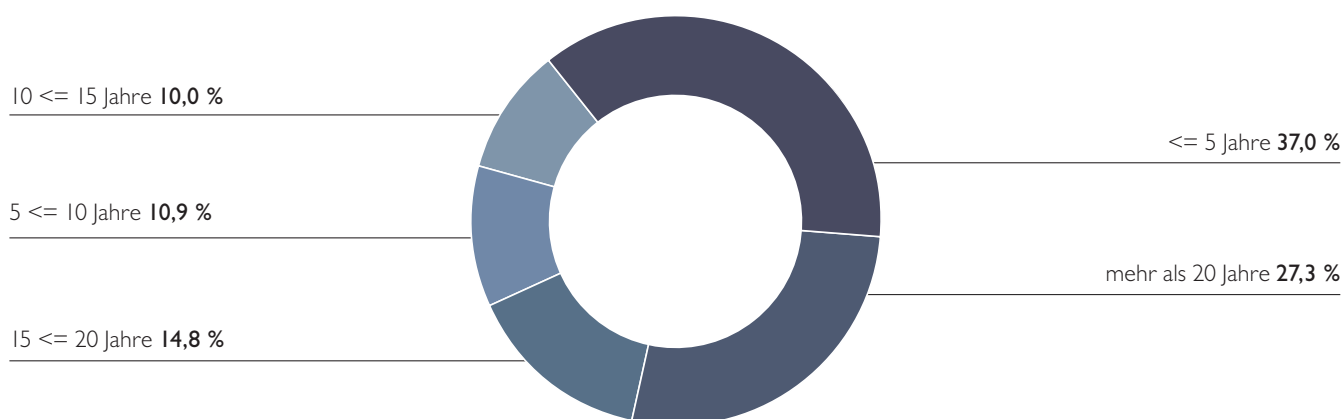
Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der im 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 114.403 TEUR (Stand 30.06.2017: 148.334 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 26.400 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 635 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 1.653 TEUR und für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen sind 1.347 TEUR reserviert. Die Rückstellungen in Höhe von 199 TEUR betreffen überwiegend Prüfungskosten und Kosten für steuerliche Beratung.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungs- gesellschaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	45.095	10,2	33.590	7,6
DKK	0	0	32.240	7,3
GESAMT	45.095	10,2	65.830	14,9

Übersicht Währungsrisiken

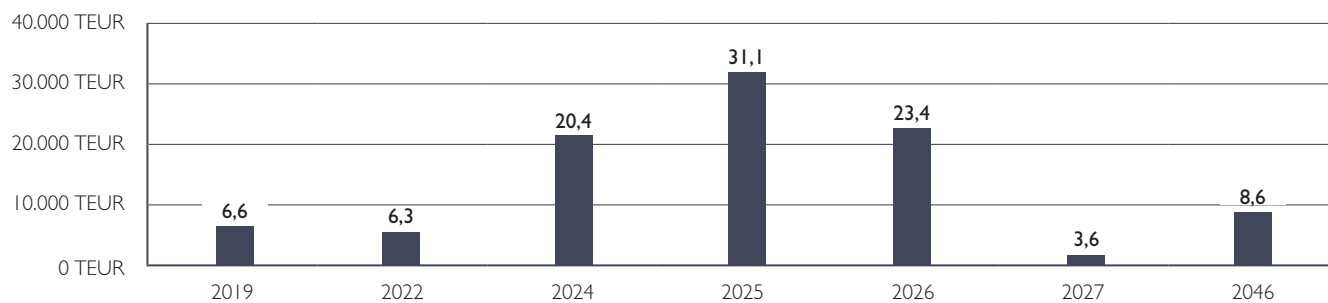
	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto)
	in TEUR	in %
DKK	10.884	2,1
PLN	5.485	1,0
GESAMT	16.369	3,1

Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	7.300	6,6
1 bis 2 Jahre	22.704	20,5
2 bis 5 Jahre	16.536	14,9
5 bis 10 Jahre	64.385	58,0
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	110.925	100,0

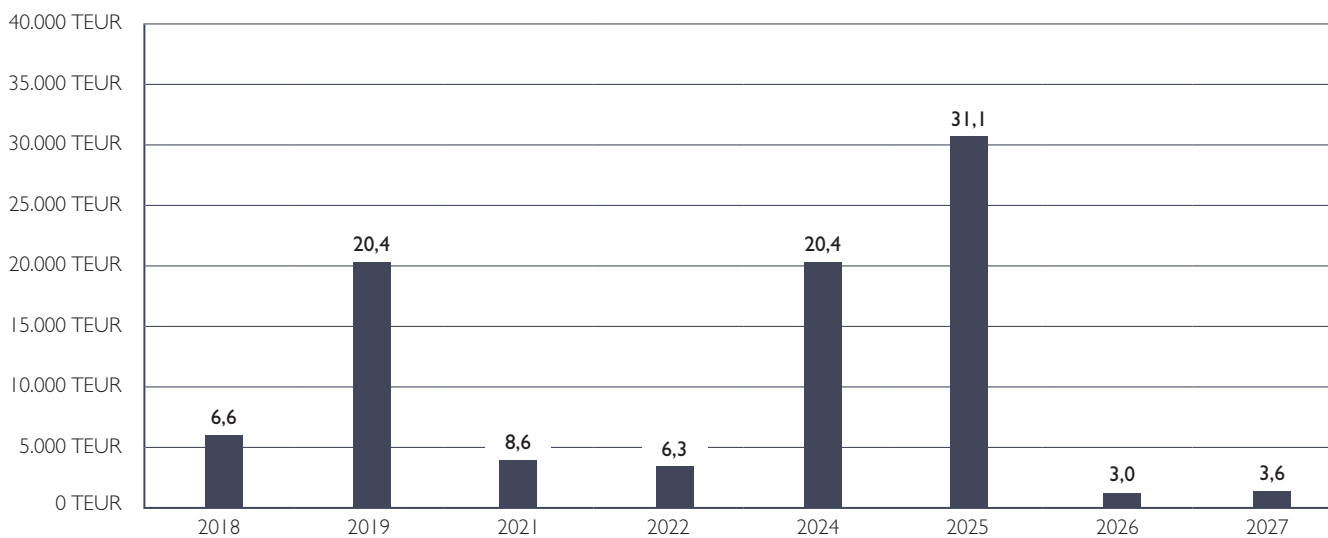
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfixierung

In % des Kreditvolumens (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 110.925 TEUR.

München, 13. Februar 2018

Catella Real Estate AG

H. Fillibeck
Vorstand

X. Jongen
Vorstand

Bevud
Thalmeier

B. Thalmeier
Vorstand

J. Werner
Vorstand

Übersicht Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	SP indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	2,4	2,4	0,0	1,2	0,0	7,8	0,0	2,5	2,5
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	0,3	0,2
Jahresmietertrag Wohnen	92,5	92,5	0,0	97,3	97,0	89,9	95,6	94,9	94,2
Jahresmietertrag Kfz	3,3	3,3	0,0	1,5	2,2	2,3	0,0	2,2	2,5
Jahresmietertrag Andere	1,6	1,6	0,0	0,0	0,9	0,0	3,0	0,2	0,6
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	0,5	0,3
Leerstand Wohnen	2,6	2,6	0,0	1,9	2,2	5,9	91,3	13,6	9,5
Leerstand Kfz	0,5	0,5	0,0	0,2	1,0	0,8	2,6	0,8	0,7
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	96,9	96,9	0,0	96,6	96,8	93,3	6,1	85,1	89,5

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)

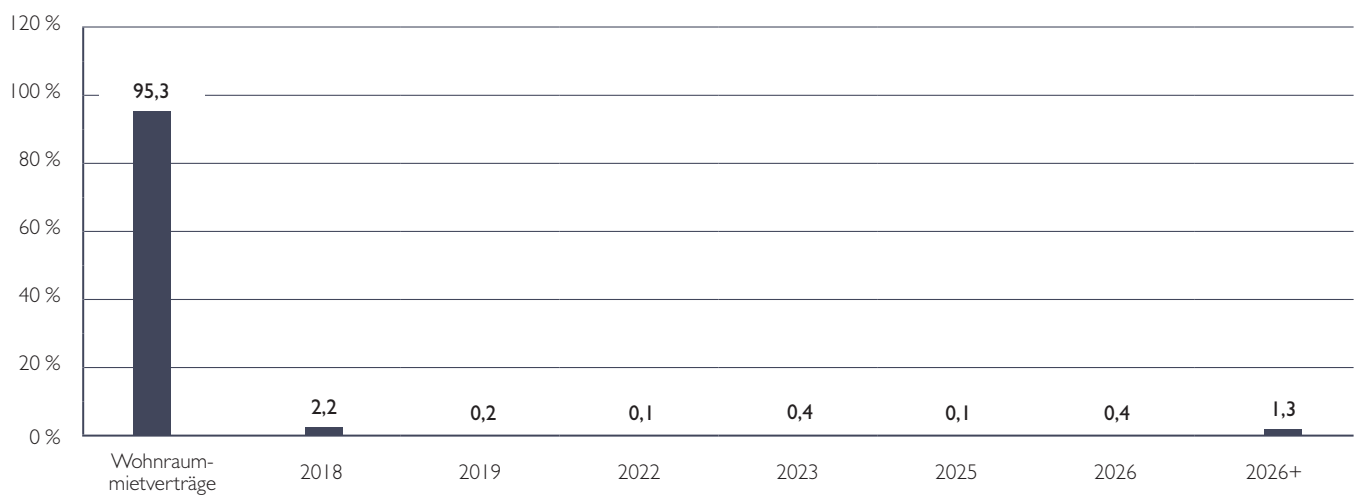
Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	SP indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnungsmietverträge	93,3	93,3	0,0	98,6	98,2	90,5	0,0	96,4	95,3
2017	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2018	3,9	3,9	0,0	1,4	1,8	1,6	0,0	1,5	2,2
2019	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
2020	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0
2022	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,1	0,1
2023	1,2	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,1	0,1
2026	1,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
2026+	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,0	0,0	1,9	1,3

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

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)

Mietverträge über Wohnraum können vom Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden (§ 573 c Abs.1 BGB). Die Darstellung erfolgt aggregiert in der Spalte Wohnraummietverträge. Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2018 bis 2026+.



Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2017

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	131.220.000,00	24,85
2. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	11.020.000,00	2,09
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	142.240.000,00	26,94
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(81.472.308,63)	161.905.199,24	30,66
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(81.472.308,63)	161.905.199,24	30,66
III. Liquiditätsanlagen <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(1.061.527,79)	114.402.579,76	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(1.061.527,79)	114.402.579,76	21,67
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.308.362,81	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(44.906.762,67)	87.862.287,67	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(541.543,31)	760.970,14	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	14.940.776,90	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(2.144.431,71)	4.418.517,91	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(96.080,73)	49.098.399,73	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(49.833.250,13)	158.389.315,16	30,00
Summe Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(132.367.086,55)	576.937.094,16	109,27

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		45.095.000,00	8,54
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		634.869,52	0,12
(davon in Fremdwährung)	(23.244,34)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.653.095,67	0,31
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		1.347.231,14	0,26
(davon in Fremdwährung)	(578.562,14)		
Summe der Verbindlichkeiten		48.730.196,33	9,23
(davon in Fremdwährung)	(601.806,48)		
II. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	199.200,80	0,04
Summe der Schulden			
(davon in Fremdwährung)	(601.806,48)	48.929.397,13	9,27
C. Fondsvermögen			
Anteilwert (EUR)		10,16	
Umlaufende Anteile (Stück)		51.993.873	

Devisenkurse per 28.12.2017:

Dänische Kronen 1 Euro = 7,44525 DKK

Polnische Zloty 1 Euro = 4,17950 PLN

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 28.12.2017 um 13:30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.12.2017 weist der Catella Wohnen Europa das Netto-Fondsvermögen von 528.008 TEUR aus. Bei 51.993.873 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,16 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 7.000.553 Anteile ausgegeben, was einem Netto-Mittelzufluss von 71.095 TEUR entspricht.

Am 31.12.2017 zählen 12 direkt gehaltene Liegenschaften und 12 indirekt über 13 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella Wohnen Europa.

Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *Immobilienverzeichnis* dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 142.240 TEUR und besteht aus zwei gemischt genutzten Immobilien und zehn Mietwohngrundstücken in Deutschland.

Im der Berichtsperiode wurden sieben direkt gehaltene Immobilien erworben.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 13 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen (CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, CWE 01 Beteiligungs GmbH und die CWE 01 Deutschland GmbH), dänischen (CWE Danmark Aps, CWE Teglpørtene K/S), luxemburgischen

(CWE Denmark 01 S.a.r.l.), spanischen (Catella WE Holding Spain S.L., Catella WE 01-SPAIN S.L., Catella WE 02-SPAIN S.L., Catella WE 03-SPAIN S.L., Catella WE 04-SPAIN S.L. und Catella WE 05-SPAIN S.L.) und polnischen (CWE 01 Sp. Z.o.o) Immobilien-Gesellschaften zu jeweils 100%.

Alle dänischen Gesellschaften werden von dem Fonds unmittelbar durch die luxemburgische Beteiligung CWE Denmark 01 S.a.r.l. gehalten.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 114.403 TEUR (Stand 30.06.2017: 148.334 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 26.400 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 635 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 1.653 TEUR und für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen sind 1.347 TEUR reserviert. Die Rückstellungen in Höhe von 199 TEUR betreffen überwiegend Prüfungskosten und Kosten für steuerliche Beratung.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 158.389 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (1.308 TEUR) setzen sich aus Mietforderungen in Höhe von 287 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.015 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (87.862 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 761 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die polnische Gesellschaft (415 TEUR), die luxemburger Gesellschaft (127 TEUR), die spanischen Immobilien-Gesellschaften (112 TEUR) und die deutsche Immobilien-Gesellschaft (107 TEUR).

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 14.941 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 4.419 TEUR.

In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 964.536,04 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 49.098 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Anzahlungen für die in Bau befindlichen Objekte „Weißeritzstraße/Seminarstraße, Dresden“ (11.302 TEUR) und „Hasenheide, Berlin“ (15.376 TEUR) sowie „Anne-Conway-Straße, Bremen“ (22.046 TEUR). Die sonstigen

Forderungen aus abgeschlossenen Devisentermingeschäften betragen 95 TEUR, Forderungen aus der Hausverwaltung betragen 201 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 48.730 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 45.095 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte in Deutschland ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 635 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten den Erwerb der Immobilien des NordEstate Portfolios (372 TEUR) und der Immobilie in Lübeck (109 TEUR). Es bestehen außerdem noch Verbindlichkeiten aus den Erwerben der Immobiliengesellschaften in Deutschland (119 TEUR), Dänemark (23 TEUR) und Spanien (12 TEUR).

Unter den Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.653 TEUR werden die Vorauszahlungen auf Betriebskosten (1.361 TEUR), Mietkautionen (284 TEUR) sowie andere Verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung (8 TEUR) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.347 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus der ausländischen Immobiliengesellschaft durch Devisentermingeschäfte in Höhe von 579 TEUR, Verbindlichkeiten aus

Darlehenszinsen in Höhe von 77 TEUR, Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuer in Höhe von 60 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (259 TEUR) sowie sonstige Verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung in Höhe von 373 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für die laufenden Instandhaltungen der Objekte in Deutschland 106 TEUR gebildet. Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten betragen 199 TEUR.









Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 37 TEUR betreffen vor Allem Rückstellungen zur Erstellung und Veröffentlichung des Jahresberichtes.

Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Ginsterweg DE – 53757 St. Augustin Ginsterweg 7-43	W	W 94,1 K 5,9
2		Friedensallee DE – 25335 Elmshorn Friedensallee 28-30	W	W 93,9 K 6,1
3		Büdinger Straße DE – 61118 Bad Vilbel Büdinger Straße 9-23	W	W 93,5 K 6,4
4		Bonhoefferstraße DE – 63477 Maintal Bonhoefferstraße 25-33, Westendstraße 22-38	W	W 98,5 K 1,5
5		Soltauer Ring DE – 21079 Hamburg Soltauer Ring 8	E/W	W 96,8 K 1,0 A 2,2
6		Schneverding Weg DE – 21079 Hamburg Schneverding Weg 2-6	W	W 96,7 K 1,1 A 2,2
7		Heppstraße DE – 72770 Reutlingen Heppstraße 95, Borsigstraße 8	W	B 0,8 W 83,2 K 1,6 A 14,4
8		An der Barriere DE – 41466 Neuss An der Barriere 7-17, Bergheimer Straße 498	W	H 27,2 W 71,4 K 1,4

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
1/2017	53/50	1987	11.672	-	6.468	A, E, G
5/2017	45	1970	2.435	-	2.388	E, A, G
5/2017	60	1964/ 2014	13.079	-	6.077	A, E, G, PA
5/2017	60	1964/ 2007/ 2016	10.788	-	9.740	E, A
6/2017	45	1963	6.890	-	6.255	A, F, PA
07/2017	42/41	1978/ 1979/ 2008	12.359	-	8.218	A, E, G, PA
07/2017	17/20	1997/ 2000	3.762	827/670	3.802	A, E, G, PA
07/2017	30	1959/ 2007/ 2014	4.413	743	2.420	E, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.



⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
9		Cronenberger Straße DE – 42349 Wuppertal Cronenberger Straße 347-357	W	H 27,0 W 69,4 A 3,6
10		Kiwittsmoor DE – 22417 Hamburg Kiwittsmoor 28-30	W	W 92,4 K 7,5 A 0,1
11		Erich-Schmidt-Weg DE – 37083 Göttingen Erich-Schmidt-Weg 1-22	W	B 1,5 W 93,6 K 4,9 A 0,1
12		Gothlandstraße/Ritterstraße DE – 23558 Lübeck Gothlandstraße 2-14, Ritterstraße 24-26	W	W 100,0

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
07/2017	35/40	1877/ 1982	4.222	807,3/807,0	3.407	A, E, K, PA
07/2017	31	1986/ 2008	13.800	-	5.631	A, E, G, PA
08/2017	30/35	1982/ 1987	11.895	143,7	11.752	E, G, K, PA
11/2017	27	1929	7.098	-	7.366	-

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 Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.






⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
13	-	CWE Denmark 01 S.a.r.l, Luxembourg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 328.213 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	-	-
14	-	Catella WE Holding SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 45.918 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-	-
15	 Genova 5 SP – 28004 Madrid Calle de Genova 5	Catella WE 01 – SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 7.883 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.578 TEUR	W/G	W 84,7 K 2,7 G/H 12,6
16	 C/ Alaro 4 SP – 28042 Madrid Calle Alaro 4	Catella WE 02- SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.131 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.725 TEUR	W	W 100,0
17	 Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona Rambla Poblenou 124	Catella WE 03- SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 9.491 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.470 TEUR	W/G	W 73,5 K 6,7 G/H 19,8
18	-	CWE 01 Beteiligungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 23 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-
19	 Den Bosch NL – 5224 AP's-Hertogenbosch Helftheuvel passage 8-22	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG ⁷ , München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 18.065 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.860 TEUR	W	W 97,3 A 2,7
20	 Chicagostraat NL – 1334 Almere Chicagostraat 4-34, 40-70	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG ⁷ , München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 18.065 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.613 TEUR	W	W 96,5 K 3,5

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
05/2016	-	-	-	-	-	-
09/2016	-	-	-	-	-	-
10/2016	59/70	1920/ 2013	604	309,8	2.822	E, G
10/2016	71	2008	2.096	-	4.639	A, E, G, K
10/2016	64	2001	1.555	1.292,1	6.005	E, G, PA
10/2016	-	-	-	-	-	-
11/2016 (Beteiligung 10/2016)	65/60	1975/ 2016	1.179	-	4.253	PA/LA
11/2016 (Beteiligung 10/2016)	74/73	2010	4.462/4.542	-	11.873	G, PA

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.




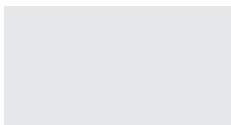
⁷ Die Gesellschaft CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, München hält derzeit drei Immobilien Den Bosch, Chicagostraat und Grobbendoncklaan.

Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
21		Madrid Pinto I SP-28320 Pinto Calle Francisco Ferreras 3	Catella WE 04-Spain (Vesta) Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.981 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W 100,0
22		Madrid Pinto 2 SP-28320 Pinto Calle Rafael Canogar 4	Catella WE 05-Spain (Brosta) Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 11.077 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W 100,0
23		Campo Novo DE – 55122 Mainz Anni-Eisler-Lehmann- Straße 2a	CWE 01 Deutschland GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.208 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	W	B 0,3 H/G 0,7 W 96,0 K 2,7 A 0,4
24		Grobbendoncklaan NL – 5213 AV Hertogenbosch Grobbendoncklaan 6	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG ⁷ , München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 18.065 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.613 TEUR	W	W 97,4 K 2,6

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
01/2017	67	2004	4.073	-	8.973/9.046	E, G, PA
01/2017	68/67	2005	4.073	-	9.046	E, G, PA
10/2017 (Beteiligung 10/2016)	60	2017	1.264	86,2	2.195	E, G, PA
12/2017 (Beteiligung 10/2016)	65	1977	2.880		3.204	A, E, PA

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.




⁷ Die Gesellschaft CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, München hält derzeit drei Immobilien Den Bosch, Chicagostraat und Grobbendoncklaan.

Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
25		Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg Gyngemose Parkvej 2A-F	CWE Denmark 01 S.a.r.l ⁷ , Luxembourg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 328.213 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	W	W 100,0
26		Sydhavn Teglholmen DK – 2450 Kopenhagen Alliancevej 14-36	CWE Teglporten K/S ⁸ Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 269.012 TDKK Gesellschafterdarlehen: 140.863 TDKK	G/W	W 96,1 K 2,1 G/H 1,8
27		-	CWE Danmark ApS ⁸ Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 50 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-	- - -
28		Zlota PL – 00-120 Warschau Zlota 44	CWE 01 Sp.Z o.o, Warschau Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 106.534 TPLN Gesellschafterdarlehen: 75.997 TPLN	W	W 95,6 I 1,4 K 3,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
07/2016	77	2014	1.658	-	8.198	E, K, PA
12/2016 (Beteiligung 12/2016)	69/80	2016	6.541	403	14.471	A, E, K, PA
12/2016 (Beteiligung 12/2016)	-	-	-	-	-	-
07/2017 (Beteiligung 06/2016)	72	2007/ 2016/ 2017	4.591	273,3	8.440/8.241	F, G, K, PA

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Die Gesellschaft CWE Denmark 01 S.a.r.l. hält derzeit die Immobilie Gyngemose Parkvej sowie die 100%igen Beteiligungen an der CWE Danmark Aps und die CWE Tegholmen K/S.

⁸ Die CWE Danmark Aps und die CWE Tegholmen K/S befinden sich jeweils zu 100% im Eigentum der CWE Denmark 01 S.a.r.l.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in %
1	Ginsterweg DE – 53757 St. Augustin	5,5	-	0,2
2	Friedensallee DE – 25335 Elmshorn	8,2	-	0,3
3	Büdinger Straße DE – 61118 Bad Vilbel	2,7	-	0,3
4	Bonhoefferstraße DE – 63477 Maintal	5,0	-	0,3
5	Soltauer Ring DE – 21079 Hamburg	3,1	-	0,3
6	Schneverdingen Weg DE – 21079 Hamburg	1,4	-	0,2
7	Heppstraße DE – 72770 Reutlingen	0,3	-	1,1
8	An der Barriere DE – 41466 Neuss	0,3	-	0,5
9	Cronenberger Straße DE – 42349 Wuppertal	2,3	-	2,7
10	Kiwittsmoor DE – 22417 Hamburg	5,0	-	0,2
11	Erich-Schmidt-Weg DE – 37083 Göttingen	1,7	-	0,2
12	Gothlandstraße/Ritterstraße DE – 23558 Lübeck	2,6	-	0,3

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
573,8	5,1	578,6/578,8	11.650,0/11.030,0	29,0
197,2	5,4	197,8/196,8	3.650,0/3.570,0	37,7
779,0	4,3	774,7/777,2	18.000,0/18.020,0	40,0
1.003,3	4,4	1.004,2/1.000,2	22.700,0/22.830,0	38,0
531,3	6,4	517,4/516,3	8.320,0/8.390,0	23,6
684,8	5,4	675,9/675,5	12.600,0/12.630,0	33,4
573,0	4,4	569,2/569,4	12.900,0/12.920,0	40,3
313,2	4,9	313,7	6.400,0/6.360,0	40,7
312,7	6,7	301,6/302,2	4.800,0/4.480,0	49,0
573,6	5,5	571,2/572,7	10.360,0/10.400,0	19,5
890,2	5,0	888,1/889,3	17.800,0/17.840,0	35,4
674,0	5,0	666,8	13.400,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 31.12.2017, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
15	Genova 5 SP – 28004 Madrid	15,7	-	1,7
16	C/ Alaro 4 SP – 28042 Madrid	1,3	-	0,3
17	Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona	1,3	-	3,6
19	Den Bosch NL – 5224 AP's-Hertogenbosch	3,7	-	0,3
20	Chicagostraat NL – 1334 Almere	2,7	-	0,3
21	Madrid Pinto 1 SP – 28320 Pinto	7,0	-	0,3
22	Madrid Pinto 2 SP – 28320 Pinto	6,2	-	0,3
23	Campo Novo DE – 55122 Mainz	7,7	-	0,2
24	Grobbendoncklaan NL – 5224 Hertogenbosch	13,2	-	0,3

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
25	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	0,0	-	0,3
26	Sydhavn Tegholmen DK – 2450 Kopenhagen	4,8	-	0,3
28	Zlota PL – 00-120 Warschau	93,9	-	0,3

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.046,6	4,5	1.081,2/966,6	24.000,0/22.870,0	30,8
732,2	5,3	724,3/724,9	14.300,0/13.300,0	29,3
1.053,1	4,3	1.047,9/1.046,2	24.000,0/24.620,0	28,8
929,4	5,9	903,0/904,9	16.000,0/15.350,0	29,8
1.303,8	5,7	1.302,1/1.302,3	22.700,0/22.950,0	29,1
770,1	6,2	767,0/764,4	12.700,0/12.150,0	-
759,7	6,2	750,9/750,4	12.400,0/12.170,0	-
713,6	5,5	688,2	13.085,7	30,6
652,7	5,5	667,4	11.783,0	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.590,6	4,9	1.588,5	32.947,2/32.544,2	29,1
3.666,0	4,6	3.666,7	79.782,4/79.742,1	28,5
3.053,6	8,0	2.806,5/2.868,6	38.521,4/38.282,1	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 31.12.2017, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	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 Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Ginsterweg DE – 53757 St. Augustin	10.840,0	1.239,2	704,6	534,6	11,4	62,8	1.111,7	108
2	Friedensallee DE – 25335 Elmshorn	3.650,0	469,4	237,3	232,1	12,9	23,5	438,1	112
3	Büdingen Straße DE – 61118 Bad Vilbel	17.600,0	2.019,2	1.056,0	963,2	11,5	101,0	1.884,6	112
4	Bonhoefferstraße DE – 63447 Maintal	22.290,0	2.557,5	1.337,4	1.220,1	11,5	127,8	2.387,3	112
5	Soltauer Ring DE – 21079 Hamburg	8.770,0	888,9	394,7	494,3	10,1	44,4	837,1	113
6	Schneverdingen Weg DE – 21079 Hamburg	13.250,0	1.320,2	582,3	737,9	10,0	66,0	1.254,2	114
7	Heppstraße DE – 72770 Reutlingen	12.580,0	1.333,5	629,0	704,5	10,6	66,7	1.266,9	114
8	An der Barriere DE – 41466 Neuss	6.380,0	793,8	416,0	377,8	12,4	39,7	754,2	114
9	Cronenberger Straße DE – 42349 Wuppertal	5.100,0	638,1	331,5	306,6	12,5	31,9	606,2	114
10	Kiwittsmoor DE – 22417 Hamburg	10.380,0	1.051,0	426,6	624,4	10,1	52,6	998,5	114
11	Erich-Schmidt-Weg DE – 37083 Göttingen	17.362,5	1.827,8	868,1	959,7	10,5	76,2	1.751,7	115
12	Gothlandstraße/Ritterstraße DE – 23558 Lübeck	13.400,0	1.678,5	871,0	807,5	12,5	28,0	1.650,5	118

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	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 Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	-	-	-	-	-	-	23,5	422,2	104
15	Genova 5 SP – 28004 Madrid	23.950,0	466,9	-	466,9	1,9	23,4	409,1	105
16	C/Alaro 4 SP – 28042 Madrid	12.900,0	860,4	774,0	86,4	6,7	43,0	752,9	105
17	Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona	23.700,0	2.127,4	1.969,3	158,1	9,0	105,5	1.847,0	105
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Den Bosch NL – 5224 AP's-Hertogenbosch	15.298,1	173,9	-	173,9	1,1	8,7	153,6	104
20	Chicagostraat NL – 1334 Almere	21.750,0	669,2	436,5	232,7	3,1	33,5	591,2	104
21	Madrid Pinto 1 SP – 28320 Pinto	11.942,8	216,4	-	216,4	1,8	-	-	-
22	Madrid Pinto 2 SP – 28320 Pinto	11.507,2	207,9	-	207,9	1,8	-	-	-
23	Campo Novo DE – 55122 Mainz	13.085,7	913,0	627,0	286,0	7,0	22,8	890,2	106
24	Grobbendoncklaan NL – 5224 Hertogenbosch	11.783,0	453,0	233,7	219,3	3,8	3,8	449,2	104

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

Lfd. Nr.	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
13	CWE Denmark 01 S.a.r.l. ¹	51.971,4	1.663,3	-	1.663,3	3,2	83,6	1.459,5	100
14	Catella WE Holding SPAIN, S.L.	48.551,3	1.361,0	-	1.361,0	2,8	68,5	1.200,4	104
15	Catella WE 01 – SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Catella WE 02 – SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Catella WE 03 – SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
18	CWE 01 Beteiligungs GmbH	25,0	-	-	-	-	-	-	-
19	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	18.119,7	894,3	-	894,3	4,9	36,9	810,8	104
20	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	18.119,7	894,3	-	894,3	4,9	36,9	810,8	104
21	Catella WE 04- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
22	Catella WE 05- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
23	CWE 01 Deutschland GmbH	10.135,0	295,1	-	295,1	2,9	14,9	262,8	106
24	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	18.119,7	894,3	-	894,3	4,9	36,9	810,8	104

¹ Die CWE Denmark 01 S.a.r.l mit Sitz in Luxemburg wird auf Grund des Immobilienvermögens in Dänemark in der Funktionalwährung DKK geführt. Die lokale Bilanz nach Lux GAAP wird allerdings in EUR erstellt.

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungsnebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr ab-geschriebene ANK	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK	Vorauss. ver-bleibender AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
25	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	31.197,1	378,4	-	378,4	1,2	26,1	310,4	100
26	Sydhavn Tegholmen DK – 2450 Kopenhagen	76.181,8	1.158,1	-	1.158,1	1,5	57,9	1.031,1	107
27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	Zlota PL – 00-120 Warschau	40.315,8	645,2	-	645,2	1,6	47,7	612,9	101

Lfd. Nr.	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis	Anschaffungsnebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr 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
25	CWE Denmark 01 S.a.r.l.	51.971,4	1.663,3	-	1.663,3	3,2	83,6	1.459,5	100
26	CWE Tegholmen K/S ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
27	CWE Danmark ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
28	CWE 01 Sp. Z o.o, Warschau	27.486,2	737,6	-	737,6	2,7	40,3	685,0	101

¹ Die CWE Danmark ApS und die CWE Teglpørtens K/S befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der CWE Denmark 01 S.a.r.l.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Land	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Schneverdinger Weg 2-6, Hamburg	Deutschland	Mietwohngrundstück	07/2017
Deutschland	Kiwittsmoor 28-30, Hamburg	Deutschland	Mietwohngrundstück	07/2017
Deutschland	Hepfstraße 95, Borsigstraße 8, Reutlingen	Deutschland	Mietwohngrundstück	07/2017
Deutschland	An der Barriere 7-17, Bergheimer Straße 498, Neuss	Deutschland	Mietwohngrundstück	07/2017
Deutschland	Cronenberger Straße 347-357, Wuppertal	Deutschland	Mietwohngrundstück	07/2017
Deutschland	Erich-Schmidt-Weg 1-22, Göttingen	Deutschland	Mietwohngrundstück	08/2017
Deutschland	Gothlandstraße / Ritterstraße, Lübeck	Deutschland	Mietwohngrundstück	11/2017

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Im Berichtszeitraum wurden für Immobilien-Gesellschaften folgende Immobilien erworben:

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Niederlande	CWE 01 Niederlande GmbH & CO. KG Van Grobbendoncklaan, Hertogenbosch	Deutschland Niederlande	100,00	10/2016 12/2017
Deutschland	CWE Deutschland GmbH Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2a/ Campo Novo, Mainz	Deutschland	100,00	12/2016 10/2017

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

Im Berichtszeitraum wurden für Immobilien-Gesellschaften folgende Immobilien erworben:

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Polen	CWE 01 Sp. Z.o.o Zlota 44, Warschau	Polen	100,00	06/2016 07/2017

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. Dezember 2017
Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 114.403 TEUR (21,7 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Caceis Bank S.A., Germany Branch, München	40.332	808 TPLN 6.206 TDKK
ING Bank Slaski S. A., Warschau	35	145 TPLN
Berliner Sparkasse, Berlin	6.998	0
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	7.459	0
UniCredit Bank AG (Bayerische HypoVereinsbank AG), München	7.218	0
Areal Bank AG, Wiesbaden	7.001	0
Bayrische Landesbank, München	20.360	0
Deutsche Bank AG, Frankfurt	25.000	0
Summe	114.403	

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 435 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG (Bayerische HypoVereinsbank AG) ohne Verzinsung gehalten.

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

Zur Absicherung von Währungsrisiken in Dänemark und Polen bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 111.591 TEUR.

I. Geldmarktinstrumente Stand 31.12.2017

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

-

II. Investmentanteile Stand 31.12.2017

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

-

III. Wertpapiere Stand 31.12.2017

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

-

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte Stand 31.12.2017

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

-

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 30.12.2017

I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – PLN	144.000 TPLN	32.687	33.795	-1.108
EUR – PLN	46.000 TPLN	10.740	10.796	-55
EUR – PLN	168.000 TPLN	39.264	39.693	-429
EUR – PLN	358.000 TPLN	82.691	84.284	-1.592

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – PLN	160.000 TPLN	37.600	38.179	-579
EUR – PLN	160.000 TPLN	37.600	38.179	-579
EUR – DKK	165.000 TDKK	22.201	22.170	31
EUR – DKK	380.800 TDKK	51.243	51.179	64
EUR – DKK	545.800 TDKK	73.444	73.349	95

2. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) Offene Positionen:

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2017

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	1.014.822,15 286.915,38	1.308.362,81	0,25
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(44.906.762,67)		87.862.287,67	16,64
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(541.543,31)		760.970,14	0,14
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(2.144.431,71) (2.144.431,71)	14.940.776,90 4.418.517,91	19.359.294,81	3,67 0,84
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(96.080,73)	0,00 95.387,71	49.098.399,73	9,30
Kurswert Verkauf TEUR	Kurswert Stichtag TEUR	Vorl. Ergebnis EUR		
73.444.697,89	73.349.310,18	95.387,71		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	45.095.000,00	8,54
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(23.244,34)		634.869,52	0,12
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.653.095,67	0,31
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(578.562,14)	0,00 578.562,14	1.347.231,14	0,26
Kurswert Verkauf TEUR	Kurswert Stichtag TEUR	Vorl. Ergebnis EUR		
37.600.169,20	38.178.731,34	-578.562,14		
III. Rückstellungen			199.200,80	0,04
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			528.007.697,03	100,00
Anteilwert (EUR)			10,16	
Umlaufende Anteile (Stück)			51.993.873	

Devisenkurse per 28.12.2017

Dänische Kronen 1 Euro = 7,44525 DKK

Polnische Zloty 1 Euro = 4,17950 PLN

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis zum 31. Dezember 2017

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(-1.907,98)		-163.638,18	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(21.357,13)		955,68	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(1.159.785,55)		2.170.319,50	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.130.573,70	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		249.348,56	
Summe der Erträge				5.387.559,26
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			689.512,34	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	27.191,20		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	443.147,84		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(19,98)	172.225,43		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	46.947,87		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	120.496,09		
3. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.270,52		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		335.325,82	
5. Verwaltungsvergütung			1.239.523,40	
6. Verwahrstellenvergütung			73.164,32	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			54.111,00	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		281.645,96	354.012,81	
Summe der Aufwendungen				2.870.416,30
III. Ordentlicher Nettoertrag				2.517.142,96

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis zum 31. Dezember 2017

	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			1.591.519,27	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2,26		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		1.591.519,27		
(davon in Fremdwährung)	(1.591.519,27)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-1.591.519,27
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				115.977,02
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				1.041.600,71
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			7.020.524,46	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			3.603.250,13	
3. Währungskursveränderungen			1.296.964,65	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				4.714.238,98
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				5.755.839,69

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge des Sondervermögens betragen im Berichtszeitraum insgesamt 5.388 TEUR.

Die Erträge aus Immobilien in Höhe von 3.131 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der direkt gehaltenen Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr negative Erträge aus Liquiditätsanlagen in Höhe von -164 TEUR erzielt.

Die Position sonstige Erträge in Höhe von insgesamt 2.170 TEUR stellt im Wesentlichen die Zinserträge aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Dänemark, Spanien, Polen und den Niederlanden dar.

Die Eigengeldverzinsung in Höhe von 249 TEUR resultiert aus den aktivierten Bauzinsen für die Bauprojekte in Berlin, Dresden und Bremen.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 2.870 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 690 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Position **Instandhaltungskosten** in Höhe von 443 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung der Immobilien. Bei den **Kosten der Immobilienverwaltung** in Höhe von 172 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

In den **sonstigen Kosten** (47 TEUR) sind im Wesentlichen die Kosten für die Erst- und Neuvermietung (37 TEUR) enthalten.

Die Zinsaufwendungen (237 TEUR) beinhalten Darlehenszinsen für die zur Finanzierung der deutschen Objekte und 98 TEUR der Kosten zur Finanzierungsaufnahme.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 1.240 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 73 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 54 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten allgemeine Beratungskosten in Höhe von 354 TEUR und Kosten der externen Bewerter in Höhe von 282 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beläuft sich insgesamt auf -1.592 TEUR. Dieses realisierte Ergebnis resultiert aus den im Geschäftsjahr ausgelaufenen Devisentermingeschäften.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 116 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.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für die abgelaufene Periode ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 1.042 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres für die Berichtsperiode in Höhe von gesamt 4.714 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (7.020 TEUR) und Verluste (-3.603 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften, sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (1.297 TEUR).

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	111.590.576,44 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Caceis Bank S. A., Branch Germany Deutsche Bank AG, Frankfurt

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,16 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	51.993.873

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

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

Die Behandlung von Anschaffungskosten ist in *Abschnitt III. 7.)* geregelt.

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen.

ren. 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 Grundwasserverschmut-

- zungen bedingt durch chemische Rückstände
- Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
- Reststoffentsorgungen von Schlick, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen
- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung

Rechtliche Gegebenheiten

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

Sonstiges

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

4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

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

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

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

Anhang

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

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

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

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

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

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

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

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

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

Frist von drei Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

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

Der Bewerter muss entweder eine natürliche oder juristische Person oder eine 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 Sonder-

vermögen betreffen oder in den letzten 24 Monaten vor der Bestellung betroffen haben, unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt sein.

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

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

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

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

Jeder für ein Sondervermögen bestellte Bewerter ist auf dem Gebiet der Immobilienbewertung zu einer kontinuierlichen Fort- und Weiterbildung verpflichtet, die den Anforderungen an seine Tätigkeit inhaltlich hin-

reichend 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 MEUR je Kalenderjahr verfügen.

5.4 Honorar

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

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

Zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwertes hat der Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sach-

Anhang

gerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

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

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

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

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

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

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

Die Bewertung ist aufgrund der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten über Anschrift, Beschaffenheit, Nutzung, Kosten und Erträge der Immobilie sowie auf Grund eigener Erhebungen und Plausibilisierungen 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 elektro-

nisch 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.

11. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des Bewerter, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungsstichtag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der Anknüpfungstat-sachen 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.

Anhang

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 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.

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.

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, erforderli-

chenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

Pensionsgeschäften in Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

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

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Zu

Anhang

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 ausländische Ertragsteuern
- Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle

Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüber hinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene, im Ausland gelegenen 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. Rückstellungen bzw. Abschläge werden bis zum Ablauf der in § 35 Abs. 2 KARBV genannten Frist von fünf Jahren linear aufgebaut.

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

Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z.B.

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen und Gesellschafterdarlehen,
- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbaurechten,
- Aufwendungen für ausländische 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 werden zu dem zuletzt bekannten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

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

Anhang

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.

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,41 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,53 %
Transaktionskosten	2.564.019,53 EUR

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

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

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

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2 und 6 BAB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Berichtszeitraums dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind transaktionsabhängige Vergütungen in Höhe von 2.564.019,530 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 2.170 TEUR resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen aus Darlehen der Immobiliengesellschaften.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten in. Sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 354 TEUR sowie Kosten der externen Bewerter in Höhe von 282 TEUR.

Anhang

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

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	6.256.528,19 EUR
Davon feste Vergütungen	5.045.373,63 EUR
Davon variable Vergütungen	1.211.154,56 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2016)	61
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	2.352.375,35 EUR
Davon an Führungskräfte	2.352.375,35 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

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

Wesentliche Änderungen des Verkaufsprospekts im Geschäftsjahr	n.a.
---	------

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

Das Sondervermögen wird mit der Risikoausrichtung Core verwaltet und verfolgt eine renditeorientierte Anlagepolitik. Das Risikomanagementsystem für das Sondervermögen umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet, das laufend überwacht wird. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

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

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,09
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,09

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

D-80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-66

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2016

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2016

2.224 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

Knut Pedersen

stellvertretender Aufsichtsrats-
vorsitzender

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Josef Brandhuber

Selbständiger Berater

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Markus Holmstrand

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Vorstand

Henrik Fillibeck

Xavier Jongen

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner

Gesellschafter

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

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

Verwahrstelle

CACEIS Bank, Germany Branch

Lilienthalallee 36

D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2016
654.000 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2016
2.114.816 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

D-80636 München

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Markus Obermeier

Dipl.-Ing. (FH)

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

Michael Post

Dipl.-Ing. (FH)

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

b) Ankaufsbewerter

Klaus Edenharter – bis 31.12.2017

Dipl.-Ing.

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

Thomas Kraft

Dipl.-Ing., Architekt

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

Hartmut Nuxoll – bis 31.12.2017

Dipl.-Ing. (FH)

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

Carsten Troff

Dipl. Volkswirt

DIAzert – Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Investment nach DIN EN ISO/IEC 17024

Dr. Martin Töllner

Dipl.-Ing.

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

Winfried Schneider – ab 01.01.2018

Dipl.-Ing.

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

Thomas Umstätter – ab 01.01.2018

IHK-Fachwirt

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

Sylvie Westenberger

Dipl. Ing., Architektin

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

Anlageausschuss

Kevin Disser

(Sparkasse Hanau

Anstalt des Öffentlichen Rechts)

Michael Hepers

(Evangelische Bank)

Xavier Jongen

(Vorstandsmitglied der

Catella Real Estate AG)

Harmut Keim

(Sparkasse Pforzheim Calw

Anstalt des öffentlichen Rechts)

Daniel Nink

(DeKaBank Deutsche Girozentrale

Anstalt des öffentlichen Rechts)

Klaus Oberfuchshuber

(Merck Finck Privatbankiers AG)

Bernd Rohleder

(DZ Bank AG)

Christoph Schulte

(Sparda Bank West)

Dirk Weniger

(Pax-Bank eG)

Tobias Westermann

(Bank für Kirche und

Diakonie eG - KD-Bank)



Catella Real Estate AG
Sitz in München

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

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

www.catella.com/immobilienfonds