



# CATELLA WOHNEN EUROPA

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2018





# Kennzahlen „auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 31.12.2018	Stand 30.06.2018	
Fondsvermögen netto	604.513	539.120	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	771.352	706.056	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	64.911	76.732	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	27,9	28,3	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	597.606	590.347	TEUR
davon direkt gehalten	214.334	208.975	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	383.272	381.372	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	32	32	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	15	15	
davon im Bau/Umbau	2	2	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>	0	18	
Ankäufe von Objekten	0	18	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	90,8	87,5	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	107.222	59.779	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	40.642	11.444	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	66.580	48.335	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	11,0	9,0	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	1,1	2,0	%
seit Auflage <sup>10</sup>	4,0	2,9	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	58.974.259	52.672.226	Stück
Anteilwert <sup>11</sup>	10,25	10,24	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	n. a.	15.10.2018	
Ausschüttung je Anteil	n. a.	0,10	EUR

Auflage des Fonds: 01.02.2016  
 ISIN: DE000A141UZ7  
 WKN: A141UZ  
 Internet: [www.catella.com/immobilienfonds](http://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.

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum 01.07.2018 bis 31.12.2018, im Vergleichszeitraum 01.07.2017 bis 30.06.2018.

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

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

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

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

<sup>6</sup> Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

<sup>7</sup> Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

<sup>9</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>10</sup> Angabe zum 31.12.2018 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 31.12.2018, Angabe zum 30.06.2018 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 30.06.2018.

<sup>11</sup> 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 Tätigkeitsbericht (Zwischenbericht der Fondsverwaltung)
- 14 Übersicht Vermietung
- 16 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2018
- 20 Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2018 – Teil I: Immobilienverzeichnis
- 30 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
- 34 Übersicht Anschaffungskosten
- 40 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
- 42 Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2018 – Teil II: Bestand der Liquidität
- 43 Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2018 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
- 43 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 46 Anhang
- 62 Gremien

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Trotz der nicht homogenen wirtschaftlichen Entwicklung der Volkswirtschaften in Europa, lässt sich erkennen, dass die Verflechtungen der wirtschaftlichen Aktivitäten der verschiedenen Länder des alten Kontinents immer größer werden. Diskrepanzen sind oft mehr politischer als wirtschaftlicher Natur. Einige Staaten befinden sich seit Jahren wieder auf einem langfristigen Wachstumspfad und auch viele wirtschaftlich schwächere Nationen entwickeln sich in den letzten Jahren sehr positiv.

Während die europäische Wirtschaft im Rahmen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise einen deutlichen Einbruch der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (2009: -4,3 %) erfahren und in der Hochphase der europäischen Schuldenkrise eine Stagnation der Wirtschaftsentwicklung (2012: -0,4 %) verzeichnen musste, hat sich das reale Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in der Europäischen Union ab 2014 (+1,8 %) deutlich vorteilhaft entwickelt.<sup>1</sup>

In den letzten vier Jahren wuchs die europäische Wirtschaft durchschnittlich um rund +2,0 %. Diese Entwicklung ging mit einem Aufschwung auf dem Arbeitsmarkt einher. Während die Arbeitslosenquote 2013 im Maximum noch knapp 11 % betrug, sind aktuell lediglich noch knapp 7 % der erwerbsfähigen Personen – nach ILO-Definition (International Labour Organisation) – arbeitslos. Die positive Wirtschaftsentwicklung

bietet ein stabiles Fundament für eine Investition in den europäischen Immobilienmarkt. Gleichwohl müssen mögliche Risikopotenziale in einer Investitionsstrategie berücksichtigt werden.<sup>2,3</sup>

Doch in den letzten Monaten haben sich Stimmungsindikatoren gesenkt,<sup>4</sup> während die ökonomischen Indikatoren weiterhin nahe am Rekordniveau laufen, wenngleich etwas abgeschwächt. Für diese Stimmungslage wird zumeist ein Bündel an vermeintlich politisch-ökonomischen Risikofaktoren herangezogen: Sei es der Handelskonflikt USA-China, EU-Russland, Russland vs. Ukraine, Brexit-Exit, italienische Banken sowie Haushaltsstreit zwischen Rom und Brüssel oder eine Zinswende im Euroraum. Auch Immobilieninvestoren müssen diese kurz- bis mittelfristig wirkenden Faktoren in ihrer Investitionsentscheidung berücksichtigen und quantifizieren.

Allerdings kann auf der anderen Seite aufgrund der erwarteten restriktiveren Geldpolitik nicht zwangsläufig davon ausgegangen werden, dass die Vielfältiger damit weiterhin ansteigen. Sofern das europäische Zinsniveau in 2019 wieder ansteigt, werden alternative Investments zu Teilen wieder durch Fixed-Income-Investments substituiert. Vielmehr ist also damit zu rechnen, dass der Markt eine Renditedekompression erfahren wird. Aufgrund einer robusten wirtschaftlichen Entwicklung

und einer in der Fläche moderaten Bautätigkeit ist erkennbar, dass auch bei Kapitalmarktänderungen die Verkehrswertentwicklung sich nicht zwangsläufig ändern muss.

Aufgrund des inzwischen erreichten Preisniveaus und der sinkenden Renditen hat sich die Preissteigerung verlangsamt. Im ersten Halbjahr 2018 ist der Hauspreisindex der Eurozone um 2,1 Punkte gegenüber dem Jahresende 2017 auf einen Indexwert von 111,6 (2015 = 100) angestiegen. In anderen Ländern fällt die Steigerung deutlicher aus: Dänemark (+5,9 Punkte), Niederlande (+5,1 Punkte), Portugal (+6,7 Punkte) oder Spanien (+4,5 Punkte) zeigten einen ausgeprägten Preisanstieg. Die Hauspreise auf dem italienischen Wohnungsmarkt schwanken ohne eindeutige Tendenz zwischen den Indexwerten von 99,0 und 100,0 Punkten. Schweden (-0,3 Punkte) ist das einzige Flächenland indem das Preisniveau während des Vergleichszeitraums leicht nachgelassen hat, aber mit 114,1 Punkten deutlich höher rangiert als 2015. Mit aktuell 116,1 Punkten haben die Preise in Norwegen (+ 3,9 Punkte) trotz des bereits erreichten Niveaus weiter zugelegt.<sup>5</sup> Auch für den weiteren Verlauf des Jahres 2018 wird der überwiegende Teil der europäischen Wohnungsmärkte weiter aufwärtsgerichtet sein, wenn auch gebremster als in den vorangegangenen Quartalen.

<sup>1</sup> Eurostat – Real GDP growth rate – volume - Percentage change on previous year

<sup>2</sup> Eurostat – Real GDP growth rate – volume - Percentage change on previous year

<sup>3</sup> Office for National Statistics (ONS) – Standardised ILO Unemployment rates – Total EU  
<https://www.ons.gov.uk/employmentandlabourmarket/peoplenotinwork/unemployment/timeseries/a493/lms>

<sup>4</sup> Eurostat – Sentiment indicators – monthly data – Economic sentiment indicator – <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>

<sup>5</sup> Eurostat – House price index (Alle EU27 haben vom zweiten Quartal 2017 bis zum zweiten Quartal 2018 Preissteigerungen, ausschließlich Italien und Schweden – Griechenland übermittelt keine Daten) [http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc\\_hpi\\_q&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc_hpi_q&lang=en)

## Akquisitionen

Im zweiten Geschäftshalbjahr wurde das Portfolio mit drei Seniorenwohnanlagen in Frankreich erweitert. Die Bestandsimmobilien sind langfristig an zwei der größten französischen Betreiber vermietet und werden voraussichtlich im ersten Quartal 2019 in den Fonds übergehen. Der Kaufpreis für das Portfolio liegt bei 60 MEUR. Weitere Ankäufe in Dänemark und Spanien befinden sich derzeit in der Prüfung.

## Strategie

Neben dem paneuropäischen Ansatz verfolgt die Fondsstrategie auch die Diversifikation im Bereich der Nutzungen. Zurzeit sind annähernd 20 % 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 Woh-

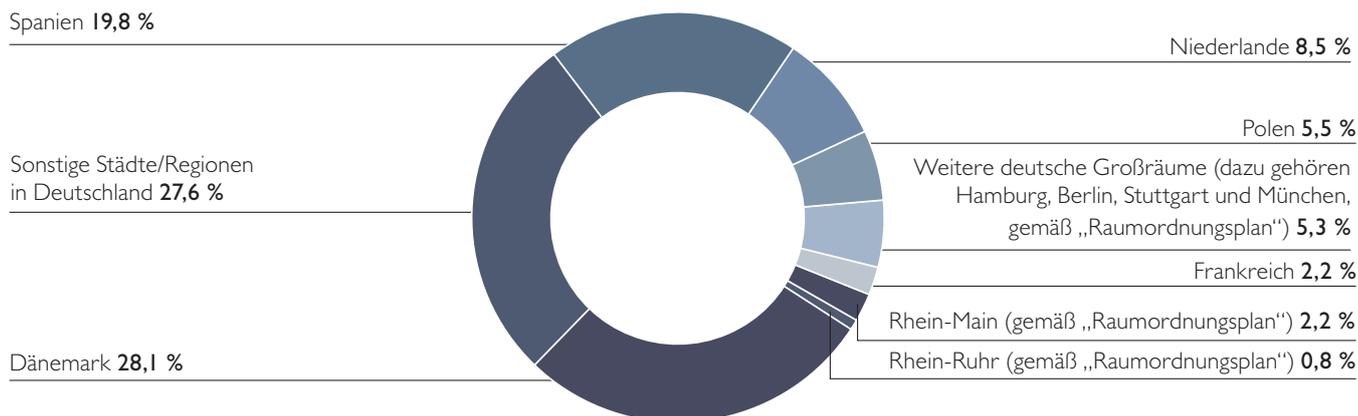
nungen teilweise möbliert sind und die optimierten Wohnungsgrößen für eine höhere Erschwinglichkeit der Gesamtmieten sorgen. Diese alternativen Angebote zielen auf Märkte ab, die in Zukunft, unterstützt durch Megatrends in Gesellschaft und Arbeitswelt, weiter an Bedeutung gewinnen werden. Zur Absicherung der Zukunftsfähigkeit der Immobilienankäufe werden deren Optionen sowie die Kriterien der Nachhaltigkeit betrachtet.



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

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



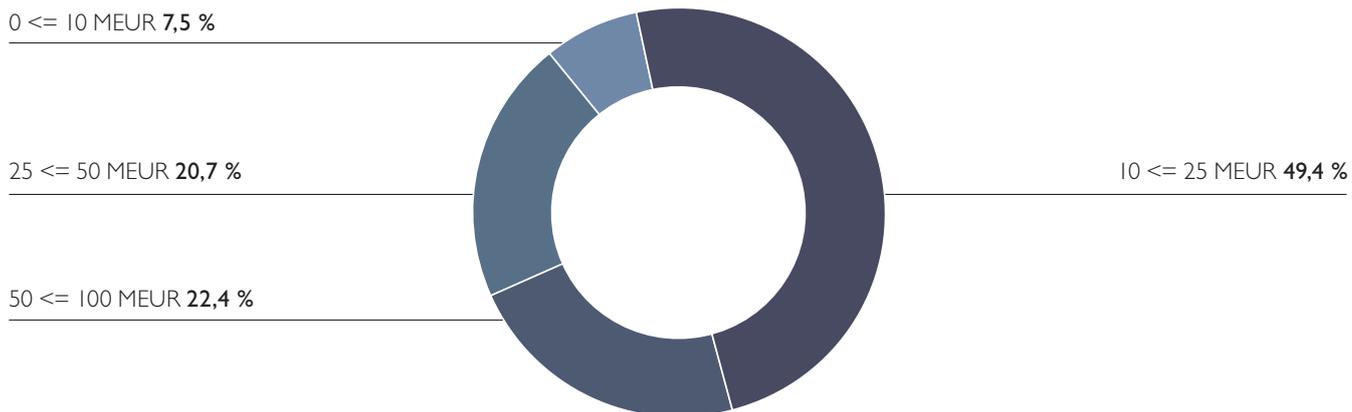
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



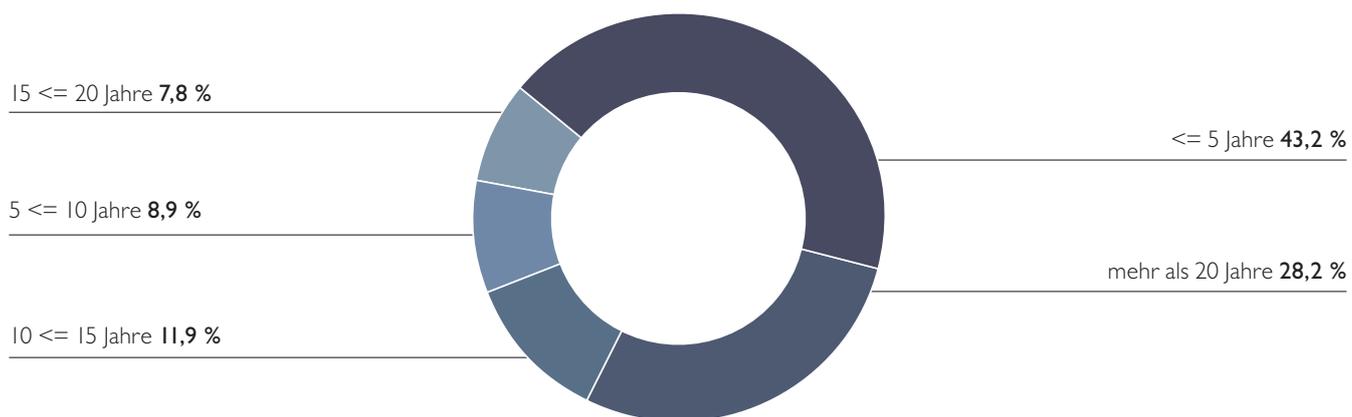
## Größenklassen der Fondsimmobilien

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



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



<sup>1</sup> 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 107.222 TEUR (Stand 30.06.2018: 59.779 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 30.226 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.970 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 2.959 TEUR und für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen sind 1.508 TEUR reserviert sowie 2.778 TEUR für die Ertragsausschüttung. Die Rückstellungen in Höhe von 1.298 TEUR betreffen Körperschaftsteuer und latente Steuer (1.071 TEUR), Veröffentlichungs-, Prüfungskosten und Kosten für steuerliche Beratung (141 TEUR) sowie Rückstellungen für Instandhaltungen (85 TEUR).

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	70.595	11,8	44.590	7,5
DKK	0	0	51.654	8,6
<b>GESAMT</b>	<b>70.595</b>	<b>11,8</b>	<b>96.244</b>	<b>16,1</b>

## Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto)
	in TEUR	in %
DKK	19.249	3,2
PLN	126	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>19.375</b>	<b>3,2</b>

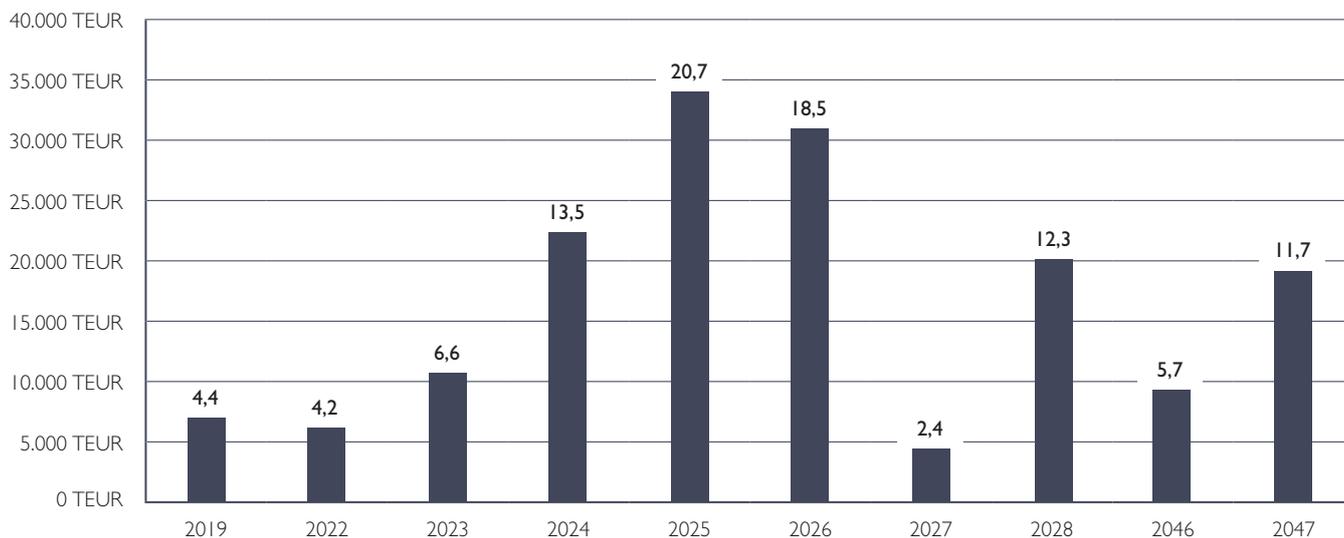
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	7.300	4,4
1 bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	69.654	41,7
5 bis 10 Jahre	89.885	53,9
über 10 Jahre	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>166.839</b>	<b>100,0</b>

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

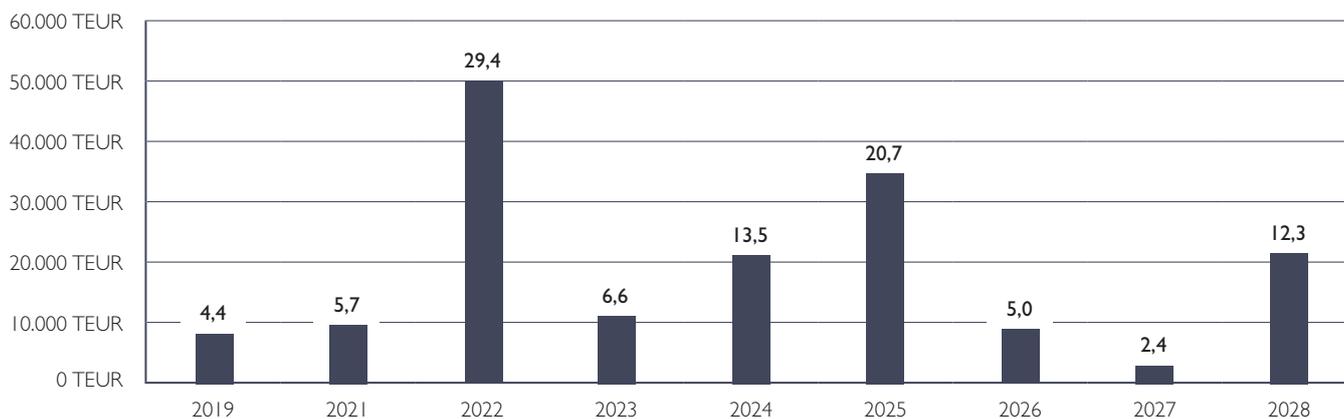
## Ende der Laufzeit der Kredite

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



## Ende der Zinsfestschreibung

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 166.839 TEUR.

## Personal und Organisation

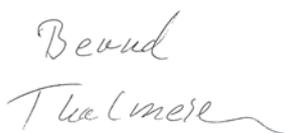
Mit Wirkung zum 31.08.2018 hat Herr Xavier Jongen sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

München, 5. Februar 2019

**Catella Real Estate AG**



H. Fillibeck  
Vorstand



Dr. B. Thalmeier  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen <sup>1</sup> in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	SP indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,2	0,2	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,1
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,8	1,8	0,7	0,9	0,0	5,9	0,0	2,2	2,0
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,2	0,1
Jahresmietertrag Wohnen	94,0	94,0	95,9	96,8	97,6	91,8	93,7	95,1	94,7
Jahresmietertrag Kfz	2,9	2,9	2,7	2,3	1,5	2,1	4,3	2,3	2,5
Jahresmietertrag Andere	1,1	1,1	0,2	0,0	0,9	0,0	0,0	0,1	0,5
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	4,5	4,5	4,9	1,9	1,8	6,3	68,4	10,7	8,3
Leerstand Kfz	0,4	0,4	0,5	1,0	0,8	0,4	2,9	1,0	0,8
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,2	0,1
<b>Vermietungsquote</b>	<b>95,0</b>	<b>95,0</b>	<b>94,5</b>	<b>97,0</b>	<b>97,4</b>	<b>93,3</b>	<b>27,2</b>	<b>88,1</b>	<b>90,8</b>

## Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)

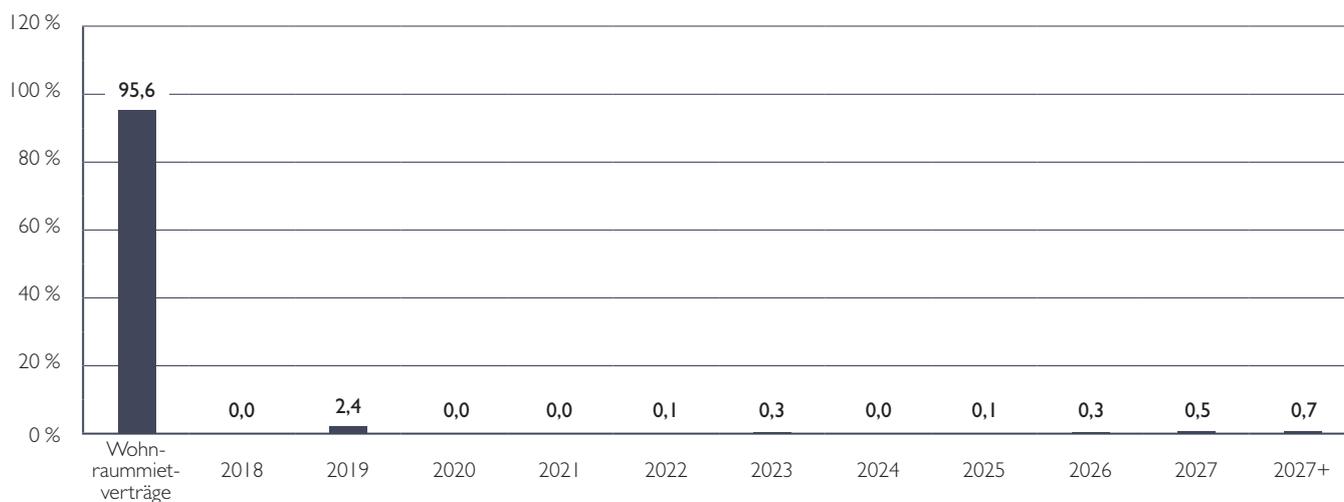
Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	SP indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnungsmietverträge	94,5	94,5	96,6	97,9	98,4	92,3	98,1	96,3	95,6
2018	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2019	3,6	3,6	3,4	1,7	1,6	1,5	1,9	1,7	2,4
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	0,2	0,0	0,1	0,0
2022	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,1	0,1
2023	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
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	0,3	0,0	0,1	0,1
2026	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
2027	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,7	0,5
2027+	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	2,9	0,0	1,0	0,7

<sup>1</sup> 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 2027+.



# Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2018

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	189.995.000,00	31,43
2. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	11.045.000,00	1,83
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	13.294.264,40	2,20
<b>Summe der Immobilien</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>214.334.264,40</b>	<b>35,46</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
I. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(67.329.913,07)	155.147.433,68	25,66
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (davon in Fremdwährung)	(67.329.913,07)	<b>155.147.433,68</b>	<b>25,66</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
I. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(3.584.978,54)	107.221.983,37	17,74
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b> (davon in Fremdwährung)	(3.584.978,54)	<b>107.221.983,37</b>	<b>17,74</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
I. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.571.980,34	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(86.684.461,86)	146.639.986,86	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(321.454,71)	1.156.480,29	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	17.732.941,13	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(604.315,40)	4.921.552,17	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(200.459,52)	33.115.999,97	
<b>Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände</b> (davon in Fremdwährung)	(87.810.691,49)	<b>206.138.940,76</b>	<b>34,10</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b> (davon in Fremdwährung)	(158.725.583,10)	<b>682.842.622,21</b>	<b>112,96</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	70.595.000,00	11,68
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.970.483,57	0,33
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.958.731,88	0,49
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.508.016,88	0,25
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>77.032.232,33</b>	<b>12,74</b>
<b>II. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>1.297.575,02</b>	<b>0,21</b>
<b>Summe der Schulden</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>78.329.807,35</b>	<b>12,96</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>604.512.814,86</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>10,25</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>58.974.259</b>	

Devisenkurse per 27.12.2018:

Dänische Kronen | 1 Euro = 7,46385 DKK

Polnische Zloty | 1 Euro = 4,29310 PLN

Britische Pfund | 1 Euro = 0,90100 GBP

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 27.12.2018 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.12.2018 weist der Catella Wohnen Europa das Netto-Fondsvermögen von 604.513 TEUR aus. Bei 58.974.259 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,25 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 6.261.213 Anteile ausgegeben und 40.820 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelabfluss von 64.911 TEUR entspricht.

Am 31.12.2018 zählen 15 direkt gehaltene Liegenschaften und 15 indirekt über 16 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 214.334 TEUR und besteht aus zwei gemischt genutzten Immobilien und 13 Mietwohngrundstücken in Deutschland sowie zwei Grundstücken im Zustand der Bebauung in Frankreich und eine in Deutschland.

In der Berichtsperiode wurden keine direkt gehaltenen Immobilien erworben.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 16 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen (CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, CWE 01 Beteiligungs GmbH

und die CWE 01 Deutschland GmbH), dänischen (CWE Danmark Aps, CWE Teglporten K/S., CWE Abyen K/S, CWE Danmark 01 Aps), 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., Catella WE 06-Spain S.L.) und polnischen (CWE 01 Sp. Z.o.o) Immobilien-Gesellschaften zu jeweils 100 %.

Zum Stichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 155.147 TEUR.

Alle dänischen Gesellschaften werden von dem Fonds unmittelbar durch die luxemburgische Beteiligung CWE Denmark 01 S.a.r.l. und alle spanischen werden von der Catella WE Holding Spain S.L gehalten.

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 107.222 TEUR (Stand 30.06.2018: 59.779 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 30.226 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.970 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 2.959 TEUR und für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen sind 1.508 TEUR reserviert

sowie 2.778 TEUR für die Ertragsausschüttung. Die Rückstellungen in Höhe von 1.298 TEUR betreffen Körperschaftsteuer (356 TEUR), latente Steuer (715 TEUR), Veröffentlichungs-, Prüfungskosten und Kosten für steuerliche Beratung (141 TEUR) sowie Rückstellungen für Instandhaltungen (85 TEUR).

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 206.139 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung 2.572 TEUR setzen sich aus Mietforderungen in Höhe von (286 TEUR) sowie Forderungen aus Umlagen in Höhe von (2.286 TEUR) zusammen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (146.640 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 1.156 TEUR resultieren im Wesentlichen aus den Gesellschafterdarlehen an Niederländischen Gesellschaften (635 TEUR), die luxemburgische Gesellschaft (325 TEUR) und die spanischen Immobilien-Gesellschaften (199 TEUR).

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 17.733 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 4.922 TEUR.

In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.334 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 33.116 TEUR. Im Wesentlichen ist darin die Anzahlung für das in Bau befindliche Objekt „Berlin, Hasenheide“ (26.363 TEUR) und den Ankäufen in Frankreich (3.224 TEUR) enthalten. Die sonstigen Forderungen aus Devisentermingeschäften betragen 735 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung betragen 2.671 TEUR.

### Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 77.032 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 70.595 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte in Deutschland ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 1.970 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten den Erwerb der Immobilien des NordEstate Portfolios (325 TEUR) und den Immobilien in Lübeck (29 TEUR), Bremen (31 TEUR), Dresden (787 TEUR) und Wolfsburg (946 TEUR)

Unter den Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2.959 TEUR werden die Vorauszahlungen auf Betriebskosten (2.966 TEUR) sowie sonstigen Verbindlichkeiten aus der Bewirtschaftung der Immobilien (-7 TEUR) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von 1.508 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften in Höhe von (710 TEUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von (113 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe

von (23 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (299 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von (52 TEUR) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von (312 TEUR).

### Rückstellungen

Die Rückstellungen belaufen sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 1.298 TEUR.

Es wurden Rückstellungen für die laufenden Instandhaltungen der Objekte in Deutschland in Höhe von 85 TEUR, Rückstellungen für Körperschaftsteuer auf inländische Einkünfte in Höhe von 356 TEUR, Rückstellungen für latente Steuern in Deutschland in Höhe von 715 TEUR sowie Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 141 TEUR gebildet.



# Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup>	
				in %	
1		Ginsterweg DE – 53757 St. Augustin Ginsterweg 7-43	W	W	93,7
				K	6,3
2		Friedensallee DE – 25335 Elmshorn Friedensallee 28-30	W	W	94,5
				K	5,5
3		Büdingen Straße DE – 61118 Bad Vilbel Büdingen Straße 9-23	W	W	93,5
				K	6,5
4		Bonhoefferstraße DE – 63477 Maintal Bonhoefferstraße 25-33, Westendstraße 22-38	W	W	98,4
				K	1,6
5		Soltauer Ring DE – 21079 Hamburg Soltauer Ring 8	E/W	W	96,8
				K	1,0
				A	2,2
6		Schneverdinger Weg DE – 21079 Hamburg Schneverdinger Weg 2-6	W	W	96,7
				K	2,2
				A	1,1
7		Heppstraße DE – 72770 Reutlingen Heppstraße 95, Borsigstraße 8	W/G	B	0,8
				W	83,4
				K	1,7
				A	14,1
8		An der Barriere DE – 41466 Neuss An der Barriere 7-17; Bergheimer Straße 498	W/G	G/H	27,0
				W	71,7
				K	1,3
9		Cronenberger Straße DE – 42349 Wuppertal Cronenberger Straße 347-357	W/G	G/H	26,5
				W	70,0
				A	3,5

## Art des Grundstücks

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

## Art der Nutzung

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

## Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
1/2017	50/49	1987/1988	11.627/11.672	-	6.562/6.468	A, E, G
5/2017	44	1982	2.435	-	2.388	A, E, G
5/2017	50/54	1992/1997/2014	13.079	-	6.105	A, E, G, PA
5/2017	55/54	1992/1997/2016	10.788	-	9.844/9.818	A, E
6/2017	44	1982/2009	6.890	-	6.255	A, F, PA
07/2017	41	1978/1979/2008	12.359	-	8.218	A, E, G, PA
07/2017	62/59	1997/2000	3.762	670	3.802	A, E, G, PA
07/2017	49	1959/2007/2014	4.413	743	2.420	E, G
07/2017	40/39	1982/1977	4.222	807	3.407	A, E, PA

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

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben.

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

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

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

# Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup>	
				in %	
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/G	B 1,5 W 93,7 K 4,7 A 0,1	
12		Gothlandstraße/Ritterstraße DE – 23558 Lübeck Gothlandstraße 2-14, Ritterstraße 24-26	W	W 100,0	
13		Anne-Conway-Straße DE – 28558 Bremen Anne-Conway-Straße 11-13	W	W 100,0	
14		Hochring DE – 38440 Wolfsburg Hochring 39	W/G	B 0,9 W 98,0 K 1,1	
15		Rue Jules de Guesde FR – 33150 Cenon Rue Jules de Guesde	W	-	
16		146 Rond-Point-Thiers FR – 93340 Le Raincy Rond-Point-Thiers 146	W	-	
17		Weißeritzstraße/Seminarstraße DE – 01067 Dresden Weißeritzstraße 28-32; Seminarstraße 2	W	G/H 1,4 W 90,6 K 8,0	

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

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

### Art des Grundstücks

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

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
07/2017	48	1986/2008	13.800	-	5.631	A, E, G, PA
08/2017	44/49	1982/1987	20.968	144	11.535/11.752	E, G, K, PA
11/2017	52/50	1929	7.098	-	7.366	PA
4/2018	70	2018	3.830/3.836	-	7.213	PA, G, F
4/2018	43	1991	9.334	58	6.545	PA, G
4/2018	60/70	2018	3.837	-	2.838	PA
5/2018	70/60	2018	7.053	-	3.713	F, G, PA
6/2018	80	2018	2.697	71	4.930	G, F

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

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben.

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

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

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

# Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
18	-	CWE Denmark 01 S.a.r.l, Luxembourg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 433.908 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	-	-
19	-	Catella WE Holding SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 46.823 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-	-
20	 Genova 5 SP – 28004 Madrid Calle de Genova 5	Catella WE 01 – SPAIN, S.L.; Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 8.382 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.578 TEUR	W/G	B 1,0 W 81,7 K 4,3 G/H 13,0
21	 C/ Alaro 4 SP – 28042 Madrid Calle Alaro 4	Catella WE 02 – SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.119 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.725 TEUR	W	W 100,0
22	 Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona Rambla Poblenou 124	Catella WE 03 – SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.400 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.470 TEUR	W/G	W 74,8 K 6,2 G/H 19,0
23	-	CWE 01 Beteiligungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 20 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-
24	 Den Bosch NL – 5224 AP's-Hertogenbosch Helftheuvel passage 8-22	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG <sup>7</sup> , München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 17.667 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.860 TEUR	W	W 97,3 A 2,7
25	 Chicagostraat NL – 1334 Almere Chicagostraat 4-34, 40-70	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG <sup>7</sup> , München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 17.667 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.613 TEUR	W	W 96,6 K 3,4

## 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 <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale
05/2016	-	-	-	-	-	-
09/2016	-	-	-	-	-	-
10/2016 (Beteiligung 9/2016)	69/58	1920/1996/ 2007/2013	604	310	2.822	PA, E, G
10/2016 (Beteiligung 9/2016)	70	2008	2.096	-	4.639	A, E, G
10/2016 (Beteiligung 9/2016)	63	2001	1.555	1.292	6.005	E, G, PA
10/2016	-	-	-	-	-	-
11/2016 (Beteiligung 10/2016)	64/59	1975/ 2016	1.179	111	4.253	PA
11/2016 (Beteiligung 10/2016)	73/72	2010	4.542	-	11.873	G, PA

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

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

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
26		Madrid Pinto 1 SP-28320 Pinto Calle Francisco Ferreras 3	Catella WE 04 – Spain (Vesta), Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 6.970 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.200 TEUR	W	W 100,0
27		Madrid Pinto 2 SP-28320 Pinto Calle Rafael Congar 4	Catella WE 05 – Spain (Brosta), Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 6.869 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.400 TEUR	W	W 100,0
28		Campo Novo DE – 55122 Mainz Anni-Eisler-Lehmann- Straße 2a	CWE 01 Deutschland GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.295 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	W/G	B 0,5 G/H 0,7 W 95,9 K 2,7 A 0,2
29		Grobbendoncklaan NL – 5213 AV Hertogenbosch Von Grobbendoncklaan 5-195	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG <sup>7</sup> , München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 17.667 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.710 TEUR	W	W 100,0
30		Paseo de Donantes de los Sangre SP-31015 Pamplona Paseo de los Donantes de Sangre 24-28	Catella WE 06 – Spain S.L., Pamplona Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 7.706 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.400 TEUR	W	W 99,8 K 0,2
31		Plaza Puerta de Badostain SP-31621 Sarriguren Plaza Puerta de Badostain 1-17	Catella WE 06 – Spain S.L., Pamplona Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 7.706 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.400 TEUR	W	W 99,3 K 0,7

## Art des Grundstücks

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

## Art der Nutzung

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

## Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale
01/2017	66	2004	4.073	-	9.046	E, G, PA
01/2017	67	2005	4.073	-	9.046	E, G, PA
10/2017 (Beteiligung 11/2016)	69	2017	1.264	143/165	2.282/2.259	E, G, PA
12/2017 (Beteiligung 10/2016)	65/64	2002/2003	2.880	-	3.204	A, E, PA
06/2018	69	2007	2.757	-	7.104	G, PA
06/2018	68	2006	8.977	20	15.076	G, PA

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

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

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
32		Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg Gyngemose Parkvej 2A-F	CWE Danmark 01 S.a.r.l <sup>7</sup> , Luxembourg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 433.908 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	W	W 100,0
33		Sydhavn Teglholmen DK – 2450 Kopenhagen Alliancevej 14-36	CWE Teglporten K/S <sup>8</sup> Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 295.316 TDKK Gesellschafterdarlehen: 285.000 TDKK	W/G	W 95,9 K 2,1 G/H 2,0
34		-	CWE Danmark ApS <sup>8</sup> Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 49 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-	-
35		Zlota PL – 00-120 Warschau Zlota 44	CWE 01 Sp.Z o.o, Warschau Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 81.514 TPLN Gesellschafterdarlehen: 70.000 TPLN	W	W 93,7 I 2,0 K 4,3
36		Soren Frichs Ve /Lokesvej DK – 8230 Abyhoj Aarhus Soren Frichs Vei Lokesvej 9A	CWE Abyen KS, Aarhus Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 70.929 TDKK Gesellschafterdarlehen: 182.200 TDKK	W	W 96,1 K 3,9
37		-	CWE Danmark 01 ApS Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 50 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-	-

## Art des Grundstücks

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

## Art der Nutzung

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

## Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale
07/2016	76	2014	1.658	-	8.198	E, K, PA
12/2016 (Beteiligung 12/2016)	68	2016	6.541	517	14.471	A, E, PA
12/2016 (Beteiligung 12/2016)	-	-	-	-	-	-
07/2017 (Beteiligung 06/2016)	71	2016/2017	1.056	273	8.267/8.514	A, E, PA
01/2018 (Beteiligung 06/2016)	80	2017	6.984	-	13.010	A, F, G, PA
01/2018 (Beteiligung 01/2018)	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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 <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
1	Ginsterweg DE – 53757 St. Augustin	3,6	-	0,2
2	Friedensallee DE – 25335 Elmshorn	5,1	-	0,3
3	Büdinger Straße DE – 61118 Bad Vilbel	3,2	-	0,3
4	Bonhoefferstraße DE – 63477 Maintal	1,1	-	0,3
5	Soltauer Ring DE – 21079 Hamburg	1,8	-	0,3
6	Schneverdingen Weg DE – 21079 Hamburg	0,8	-	0,2
7	Hepptstraße DE – 72770 Reutlingen	0,3	-	0,9
8	An der Barriere DE – 41466 Neuss	1,6	-	0,3
9	Cronenberger Straße DE – 42349 Wuppertal	2,3	-	2,4
10	Kiwittsmoor DE – 22417 Hamburg	3,6	-	0,2
11	Erich-Schmidt-Weg DE – 37083 Göttingen	2,2	-	0,2
12	Gothlandstraße/Ritterstraße DE – 23558 Lübeck	4,1	-	0,3
13	Anne-Conway-Straße DE – 28359 Bremen	0,0	-	0,3
14	Hochring DE – 38440 Wolfsburg	4,4	-	0,2
15	Rue Jules de Guesde FR – 33150 Cenon	0,0	-	0,0
16	Le Raincy FR – 93340 Le Raincy	0,0	-	0,0
17	Weißeritzstraße/Seminarstraße DE – 01067 Dresden	54,1	-	0,2

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

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

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
582,6	5,1	584,2/584,4	11.600,0/11.110,0	28,9
195,4	5,3	197,5/198,4	3.650,0/3.660,0	37,3
791,4	4,3	788,4/788,8	18.300,0/18.230,0	39,4
1.019,2	4,4	1.018,5/1.016,9	23.200,0/23.060,0	37,4
536,6	6,4	524,0/524,7	8.500,0/8.400,0	23,4
691,3	5,6	681,2/681,6	12.300,0/12.500,0	34,0
582,0	4,4	577,4/576,9	13.300,0/13.090,0	39,4
316,0	4,9	316,0	6.400,0/6.380,0	40,7
318,1	6,8	306,3/305,9	4.800,0/4.510,0	48,9
580,9	5,5	575,8/578,7	10.700,0/10.500,0	19,1
903,9	5,0	903,5/904,5	18.200,0	34,7
683,9	5,0	685,0/684,7	13.600,0/13.820,0	0,0
1.675,6	5,3	1.483,1/1.488,6	31.400,0/31.300,0	41,5
639,0	5,7	637,3/640,2	11.300,0/11.000,0	44,8
-	0,0	507,8	7.661,8	0,0
-	0,0	793,7	5.632,4	0,0
618,9	4,3	619,0/625,3	14.170,0/14.900,0	51,6

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.12.2018, annualisiert.

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

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

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

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

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
18	Genova 5 SP – 28004 Madrid	18,3	-	1,8
19	C/Alaro 4 SP – 28042 Madrid	6,3	-	0,3
20	Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona	6,0	-	3,5
21	Den Bosch NL – 5224 AP's-Hertogenbosch	3,4	-	0,3
22	Chicagostraat NL – 1334 Almere	2,5	-	0,3
23	Madrid Pinto 1 SP – 28320 Pinto	4,2	-	0,3
24	Madrid Pinto 2 SP – 28320 Pinto	4,7	-	0,3
25	Campo Novo DE – 55122 Mainz	13,5	-	0,2
26	Grobbendoncklaan NL – 5224 Hertogenbosch	1,6	-	0,3
27	Paseo de Donantes de los Sangre SP – 31015 Pamplona	0,2	-	0,3
28	Plaza Puerta de Badostain SP – 31621 Sarriguren	1,0	-	0,3

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
29	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	0,2	-	0,3
30	Sydhavn Tegholmen DK – 2450 Kopenhagen	3,6	-	0,3
31	Zlota PL – 00-120 Warschau	72,8	-	0,3
32	Soren Frichs/Lokesvej DK – 8230 Abyhøj Aarhus	3,7	-	0,2

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.111,3	4,6	933,8/1.074,1	23.400,0/24.800,0	29,9
781,1	5,2	750,4/751,9	15.000,0/14.900,0	27,1
1.102,4	4,3	1.088,9/1.091,7	26.300,0/25.100,0	27,2
953,5	6,1	923,8/921,4	16.200,0/15.250,0	29,7
1.338,6	5,7	1.339,9/1.336,5	23.300,0/23.785,0	28,2
807,6	5,9	799,3/805,1	13.700,0/13.600,0	0,0
807,8	6,1	784,0	13.400,0/13.200,0	0,0
698,1	5,3	732,0/729,5	13.300,0/13.170,0	30,2
694,2	5,9	687,2/684,7	11.700,0/11.720,0	0,0
413,0	4,9	408,6	8.700,0/8.190,0	40,9
915,1	5,0	883,2	18.700,0/18.210,0	40,9

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.629,0	4,8	1.627,0/1.626,3	34.010,6/33.910,1	28,0
3.717,3	4,6	3.719,3	81.191,3/81.700,5	27,8
2.057,1	6,3	2.687,5/1.904,5	33.472,3/32.063,1	0,0
2.692,3	5,1	2.691,6/2.680,0	52.586,8/51.983,9	37,3

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.12.2018, annualisiert.

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

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

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

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

# 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 Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr ab-geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleiben-de 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	61,8	1.239,2	96
2	Friedensallee DE – 25335 Elmshorn	3.650,0	444,7	237,3	207,5	12,2	22,1	444,7	100
3	Büdinger Straße DE – 61118 Bad Vilbel	17.600,0	2.019,2	1.056,0	963,2	11,5	101,0	2.019,9	100
4	Bonhoefferstraße DE – 63447 Maintal	22.290,0	2.565,7	1.337,4	1.228,3	11,5	128,3	2.565,7	100
5	Soltauer Ring DE – 21079 Hamburg	8.770,0	883,5	394,7	488,9	10,1	44,2	883,5	101
6	Schneverdingen Weg DE – 21079 Hamburg	13.250,0	1.316,8	582,3	734,4	9,9	65,8	1.316,8	102
7	Heppstraße DE – 72770 Reutlingen	12.580,0	1.333,4	629,0	704,4	10,6	66,7	1.333,4	102
8	An der Barriere DE – 41466 Neuss	6.380,0	775,8	416,0	359,8	12,2	38,7	775,8	102
9	Cronenberger Straße DE – 42349 Wuppertal	5.100,0	616,8	331,5	285,3	12,1	30,8	616,8	102
10	Kiwittmoor DE – 22417 Hamburg	10.380,0	1.042,2	426,6	615,5	10,0	52,1	1.042,2	102
11	Erich-Schmidt-Weg DE – 37083 Göttingen	17.362,5	1.818,2	868,1	950,1	10,5	90,9	1.818,2	103
12	Gothlandstraße DE – 23558 Lübeck	13.400,0	1.678,5	871,0	807,5	12,5	83,9	1.678,5	106
13	Anne-Conway-Straße DE – 28359 Bremen	30.720,0	2.266,6	1.536,0	730,6	7,4	113,3	2.266,6	110
14	Hochring DE – 38440 Wolfsburg	11.635,4	1.296,5	639,8	656,7	11,1	64,8	1.296,5	111
15	Rue Jules Guesde FR – 33150 Cenon	7.733,6	-	-	-	-	-	-	111
16	Le Raincy FR – 93340 Le Raincy	5.724,0	-	-	-	-	-	-	112
17	Weißeritzstraße/Seminarstraße DE – 01067 Dresden	13.984,0	1.244,2	489,4	754,8	8,9	62,2	1.244,2	113

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

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



# Übersicht Anschaffungskosten

## 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 Kaufpreises in %	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Genova 5 SP – 28004 Madrid	23.950,0	466,9	-	466,9	1,9	23,4	362,3	93
21	C/Alaro 4 SP – 28042 Madrid	12.900,0	860,4	774,0	86,4	6,7	43,0	666,9	93
22	Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona	23.700,0	2.127,4	1.969,3	158,1	9,0	105,5	1.635,9	93
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	Den Bosch NL – 5224 AP's-Hertogenbosch	15.298,1	173,9	-	173,9	1,1	8,7	136,2	92
25	Chicagostraat NL – 1334 Almere	21.750,0	669,2	436,5	232,7	3,1	33,5	524,2	92
26	Madrid Pinto I SP – 28320 Pinto	11.942,8	216,4	-	216,4	1,8	-	-	-
27	Madrid Pinto 2 SP – 28320 Pinto	11.507,2	207,9	-	207,9	1,8	-	-	-
28	Campo Novo DE – 55122 Mainz	13.085,7	913,0	627,0	286,0	7,0	68,5	798,9	94
29	Grobbendoncklaan NL – 5224 Hertogenbosch	11.783,0	453,0	233,7	219,3	3,8	22,8	426,4	92
30	Paseo de Donantes de los Sangre SP – 31015 Pamplona	8.190,1	129,3	-	129,3	1,6	63,8	1.203,5	114
31	Plaza Puerta de Badostain SP – 31621 Sarriguren	18.208,9	279,0	-	279,0	1,5	19,5	553,4	114
32	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
CWE Denmark 01 S.a.r.l.	51.971,4	2.489,2	-	2.489,2	4,8	25,1	498,3	88
Catella WE Holding SPAIN, S.L.	48.601,3	1.757,6	-	1.757,6	3,6	48,6	964,7	92
Catella WE 01 – SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Catella WE 02 – SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Catella WE 03 – SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
CWE 01 Beteiligungs GmbH	25,0	-	-	-	-	-	-	-
CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	18.119,7	828,7	-	828,7	4,6	42,5	701,4	92
CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	18.119,7	828,7	-	828,7	4,6	42,5	701,4	92
Catella WE 04 – SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	9,8	195,8	-
Catella WE 05 – SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	9,4	188,9	-
CWE 01 Deutschland GmbH	10.135,0	242,2	-	242,2	2,4	11,8	197,1	94
CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	18.119,7	828,7	-	828,7	4,6	42,5	701,4	92
Catella WE 06 – SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	20,4	408,3	111
Catella WE 06 – SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	20,4	408,3	111
CWE Danmark 01 Aps	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> 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.

# Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr ab-geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleiben-de ANK in TEUR	Vorauss. ver-bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
33	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	31.083,2	378,4	-	378,4	1,2	18,0	273,6	88
34	Sydhavn Teglgolmen DK – 2450 Kopenhagen	75.885,8	1.158,1	-	1.158,1	1,5	57,7	913,2	95
35	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	Zlota PL – 00-120 Warschau	39.249,0	628,1	-	628,1	1,6	31,4	533,9	89
37	Soren Frichs Ve /Lokesvej DK – 8230 Abyhoj Aarhus	51.436,3	843,9	-	843,9	1,6	86,3	1.015,5	109

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Käufe

Käufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

### Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
CWE Denmark 01 S.a.r.l.	51.971,4	2.489,2	-	2.489,2	4,8	25,1	498,3	88
CWE Tegholmen K/S <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	57,1	1.141,7	95
CWE Danmark ApS <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
CWE 01 Sp. Z o.o, Warschau	28.184,6	737,6	-	737,6	2,6	40,3	737,6	89
CWE Abyen KS	-	-	-	-	-	42,5	849,3	109

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

# Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2018

## Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 107.222 TEUR (17,7 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Caceis Bank S.A., Germany Branch, München	14.659	11.608 TPLN 4.904 TDKK
ING Bank Slaski S. A., Warschau	34	146 TPLN
Berliner Sparkasse, Berlin	15.961	0
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	15.426	0
UniCredit Bank AG (Bayerische HypoVereinsbank AG), München	43.935	0
Areal Bank AG, Wiesbaden	4.408	0
Bayrische Landesbank, München	7.799	0
Oberbank AG, München	5.000	0
<b>Summe</b>	<b>107.222</b>	<b>0</b>

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 3.979 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 19.375 TEUR.

<b>I. Geldmarktinstrumente</b>	Stichtag 31.12.2018
Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.	-
<b>II. Investmentanteile</b>	Stichtag 31.12.2018
Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.	-
<b>III. Wertpapiere</b>	Stichtag 31.12.2018
Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.	-
<b>IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte</b>	Stichtag 31.12.2018
Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.	-

## V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 31.12.2018

### I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
Liegen zum Stichtag nicht vor.				

### b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – PLN	160.000 TPLN	37.150	37.684	534
<b>EUR – PLN</b>	<b>160.000 TPLN</b>	<b>37.150</b>	<b>37.684</b>	<b>534</b>
EUR – DKK	165.000 TDKK	22.122	22.165	43
EUR – DKK	407.300 TDKK	54.630	54.712	82
EUR – DKK	182.200 TDKK	24.411	24.487	76
<b>EUR – DKK</b>	<b>754.500 TDKK</b>	<b>101.163</b>	<b>101.364</b>	<b>201</b>

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

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

### b) Offene Positionen:

Liegen zum Stichtag nicht vor.

# Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2018

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	2.286.399,40 285.580,94	2.571.980,34	0,43
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(86.684.461,86)		146.639.986,86	24,26
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(321.454,71)		1.156.480,29	0,19
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(604.315,40)  (0,00) (604.315,40)	17.732.941,13 4.921.552,30	22.654.493,30	3,75
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(200.459,52)	0,00 734.983,01	33.115.999,97	5,48
Kurswert Verkauf TEUR 139.048.119,31	Kurswert Stichtag TEUR 138.313.136,30	Vorl. Ergebnis EUR 734.983,01		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	70.595.000,00	11,68
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.970.483,57	0,33
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.958.731,88	0,49
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(0,00)	0,00 0,00	1.508.016,88	0,25
Kurswert Verkauf EUR 0,00	Kurswert Stichtag EUR 0,00	Vorl. Ergebnis EUR 0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>1.297.575,02</b>	<b>0,21</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>604.512.814,86</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>10,25</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>58.974.259</b>	

Devisenkurse per 27.12.2018:

Dänische Kronen | Euro = 7,46385 DKK  
 Polnische Zloty | Euro = 4,29310 PLN  
 Britische Pfund | Euro = 0,90100 GBP

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 01. Juli 2018 bis zum 31. Dezember 2018

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(-2.337,06)		-108.348,64	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Qst) (davon in Fremdwährung)	(108,79)		108,79	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		54.368,22	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.729.298,40	
5. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(2.469.727,38)		4.293.464,36	
6. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		317.784,32	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>11.286.675,45</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			2.914.298,56	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.993.754,31		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	549.304,21		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	323.259,95		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	47.980,09		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		99.868,41	
3. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		67.497,15	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		450.463,47	
5. Verwaltungsvergütung			1.788.967,17	
6. Verwahrstellenvergütung			87.361,54	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			58.096,76	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		200.313,06	301.866,43	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>5.768.419,49</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>5.518.255,96</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 01. Juli 2018 bis zum 31. Dezember 2018

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne			4.302,80	
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		4.302,80		
(davon in Fremdwährung)	(4.467,77)			
2. Realisierte Verluste			4.964,05	
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		4.964,05		
(davon in Fremdwährung)	(4.719,31)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-661,25</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				37.901,90
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>5.555.496,61</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			8.795.164,95	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-6.264.131,42	
3. Währungskursänderungen			-349.266,47	
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>2.181.757,06</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>7.737.253,67</b>

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die Erträge des Sondervermögens betragen im Berichtszeitraum insgesamt 11.287 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -108 TEUR im Inland und im Ausland in Höhe von 0,1 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Tagesgelder, Bankguthaben und Termingelder.

Die Position **Sonstige Erträge** in Höhe 54 TEUR beinhaltet im Wesentlichen sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 6.729 TEUR sind im Wesentlichen die erwirtschafteten Mieterträge der direkt gehaltenen Immobilien (4.961 TEUR) sowie Nebenkostenvorauszahlungen (1.897 TEUR).

Die Position **Zinserträge Gesellschafterdarlehen** in Höhe von insgesamt 4.294 TEUR stellt die Zinserträge aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Dänemark, Spanien, Polen und den Niederlanden dar.

Die **Eigengeldverzinsung** in Höhe von 318 TEUR resultiert aus den aktivierten Bauzinsen für die Bauprojekte in Berlin und Dresden sowie Cenon und Le Raincy in Frankreich.

### Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 5.768 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 2.914 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (1.994 TEUR), Instandhaltungskosten (549 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (323 TEUR) und sonstigen Kosten (48 TEUR) zusammen. Die Position **Instandhaltungskosten** bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung der Immobilien. Bei den **Kosten der Immobilienverwaltung** handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung (228 TEUR) sowie Kosten der Erst- und Neuvermietung (47 TEUR). Die Sonstigen Kosten enthalten übrige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien.

Es fielen im Berichtszeitraum **Erbbauzinsen** in Höhe von 100 TEUR an.

Die Position **Steuern** in Höhe von 68 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Rückstellung für Körperschaftsteuer.

Die Zinsaufwendungen (450 TEUR) beinhalten Darlehenszinsen für die zur Finanzierung der deutschen Objekte aufgenommenen Darlehen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 1.789 TEUR an. Die Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 87 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 58 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im

Wesentlichen allgemeine Beratungskosten in Höhe von 66 TEUR und Kosten der externen Bewerter in Höhe von 200 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beläuft sich insgesamt auf -1 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen realisierten Gewinnen (4 TEUR) und Verlusten (5 TEUR) der ausgelaufenen Devisentermingeschäfte.

### Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 38 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

### Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für die abgelaufene Periode ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 5.555 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres für die Berichtsperiode in Höhe von gesamt 2.182 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (8.795 TEUR) und Verluste (-6.264 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-349 TEUR).

### Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das Geschäftsjahr ein Ergebnis in Höhe von 7.737 TEUR

# Anhang

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,25 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	58.974.259



### 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 Anschaffungsnebenkosten ist in *Abschnitt III. 7.)* geregelt.

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

## 2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 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. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes pro Vermögensgegenstand wird aus den beiden unabhängig voneinander erstellten Gutachten der arithmetische Mittelwert berechnet.

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

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

### 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

#### *Umwelt*

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

#### *Grund und Boden*

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung;

#### *Rechtliche Gegebenheiten*

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

#### *Sonstiges*

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

### 4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen

objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben;

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

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

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

### 5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerter sicherzustellen. Die Auftragsbedin-

# Anhang

gungen 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 seiner letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

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

Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von 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 Personenhandels-gesellschaft sein. Er muss einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegen und ausreichende berufliche Garantien vorweisen, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können. Außerdem muss die Bestellung des externen Bewerter den Anforderungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

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

Bewerter müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung

hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienarten und der regionalen Immobilienmärkte verfügen. Eine entsprechende Qualifikation hinsichtlich der Fachkenntnisse wird beispielsweise bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

Ein Bewerter darf nicht tätig werden, wenn seine Unabhängigkeit im Einzelfall nicht gewährleistet ist. Insoweit gelten für alle Bewerter die Vorschriften des § 192 Absatz 1 und 3 BauGB und § 20 VwVfG entsprechend. Für Angehörige einer juristischen Person oder einer 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 hinreichend Rechnung trägt. Auf Nachfrage ist der Gesellschaft ein geeigneter Nachweis hierüber vorzulegen.

## 5.3 Versicherung

Jeder Bewerter muss während der Dauer seiner Bestellung über eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer angemessenen Deckungssumme von zumindest 5 MEUR je Kalenderjahr verfügen.

## 5.4 Honorar

Die Regelung der Vergütung der Bewerter ist einer gesonderten Vergü-

tungsordnung vorbehalten. Die darin zu vereinbarenden Vergütungen für die Tätigkeit Bewerter dürfen keine Fehlanreize im Hinblick auf die zu ermittelnden Verkehrswerte setzen.

## 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die

# Anhang

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 Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit

durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen. Sofern der Bewerter auf einen Wertabschlag für Instandhaltungssau oder Renovierung mit dem Hinweis auf im Sondervermögen zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten, warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

## 7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

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

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

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

Die der Bewertung zugrunde gelegten Marktmieten und die für die Ableitung

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

## 9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/ Informationen von der Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

## 10. Objektbesichtigungen

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

## 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 Bewerbers, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungsstichtag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der

Anknüpfungstatsachen mit Angabe ihrer Herkunft, eine Darlegung des oder der im Gutachten herangezogenen Wertermittlungsverfahren, eine Darstellung der Ermittlung des Verkehrswertes im engeren Sinne, eine Beschreibung der Ergebnisse der Begutachtung, eine Schlussformel und Anlagen.

## 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

## 11. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei

Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

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

Die Ausführungen im 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

# Anhang

der Immobilien-Gesellschaft bekannt werden. Diese Erkenntnisse werden in der Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. Er ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

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

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

## III. Liquiditätsanlagen, sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

### I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

### 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

#### 2.1 An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

### 2.3 Investmentanteile

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

### 2.4 Geldmarktinstrumente

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

### 3. Derivate

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

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung

des Sondervermögens erworbenen und verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt.

#### 4. Wertpapier-Darlehen

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

#### 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

#### 6. Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobiliengesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grund-

sätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

#### 7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

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

Bei direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen fließen die zur

Abschreibung verbleibenden Anschaffungsnebenkosten rechnerisch in die Vermögensaufstellung und damit in das Fondsvermögen ein.

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

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

#### 8. Verbindlichkeiten

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

#### 9. Rückstellungen

##### 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

# Anhang

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

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

## 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei Immobilien sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immo-

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

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

## 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

## 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

KAGB, der KARBV und der 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 Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z. B.

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

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

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

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

gensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

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

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

## IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

## V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

## VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

## VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

## VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

# Anhang

## IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,44 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,01 %
Transaktionskosten	53.172,00 EUR

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

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 4 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 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 53.172,00 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Position **Sonstige Erträge** in Höhe 54 TEUR beinhaltet im Wesentlichen sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten allgemeine Beratungskosten in Höhe von 66 TEUR und Kosten der externen Bewerter in Höhe von 200 TEUR.

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

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	7.023.472,70 EUR
Davon feste Vergütungen	5.385.268,85 EUR
Davon variable Vergütungen	1.638.203,85 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2017)	65
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.	2.250.222,76 EUR
Davon an Führungskräfte	2.250.222,76 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

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

Am 03.09.2018 wurde ein neuer Verkaufsprospekt für das Sondervermögen Catella Wohnen Europa veröffentlicht. Anlass der Aktualisierung war das Ausscheiden von Herrn Xavier Jongen aus dem Vorstand der Kapitalverwaltungsgesellschaft Catella Real Estate AG.

# Anhang

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil <sup>1</sup>	Core
---------------------------	------

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,19
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,13

<sup>1</sup> 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 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
am 31.12.2017

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2017

3.624 TEUR

## Aufsichtsrat

**Dr. Andreas Kneip**

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

**Knut Pedersen**

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

**Josef Brandhuber**

Selbständiger Berater

**Bernd Schöffel**

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

**Markus Holmstrand**

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

**Timo Nurminen**

Catella Property Oy

Managing Director

## Vorstand

**Henrik Fillibeck**

**Xavier Jongen** – bis 31.08.2018

**Dr. Bernd Thalmeier**

**Jürgen Werner**

## Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB,

Stockholm/Schweden (94,5 %)

Fastighetsaktiebolaget Bremia,

Kalmar/Schweden (5,5 %)

## Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 34–36

D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2017

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2017

2.308.648 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

D-80636 München

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

**Michael Post**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken.

**Florian Lehn**

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken.

**Dr. Hubert Geppert**

Dipl.- Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken.

## b) Ankaufsbewerter

### **Carsten Troff**

Dipl.-Volkswirt

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

### **Dr. Martin Töllner**

Dipl.-Ing., Architekt

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

### **Sylvie Westenberger**

Dipl.-Ing., Architektin

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

### **Thomas Kraft**

Dipl.-Ing., Architekt

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

### **Winfried Schneider**

Dipl.-Ing.

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

### **Richard Umstätter**

Dipl.-Sachverständiger DIA

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

## **Anlageausschuss**

### **Meike Porwol-Schneider**

DZ Bank AG

### **Micheal Hepers**

Evangelische Bank eG

### **Tanja Betteldorf**

Bank für Kirche und Diakonie eG –  
KD-Bank

### **Hartmut Keim**

Sparkasse Pforzheim Calw

### **Kevin Disser**

Sparkasse Hanau

### **Manuel Sonntag**

Bank für Kirche und Caritas eG

### **Christian Bree**

Sparda-Bank West eG

### **Jochen Ramakers**

Sparda-Bank Hannover eG

### **Dirk Weniger**

Pax-Bank eG

### **Daniel Nink**

Deka Investment GmbH

### **Urban Halbig**

Wartburg-Sparkasse



#### Objektfotos

Titelseite

Seite 7

Seite 10

Seite 19

Seite 35

Seite 46

Seite 61

Seite 63

Zlota, Warschau

C/Alaro 4, Madrid

Teglporten, Kopenhagen

Plaza Puerta de Badostain, Sarriguren

Madrid Pinto 2, Pinto

Chicagostraat, Almere

Den Bosch, AP's-Hertogenbosch

Schneverdinge Weg, Hamburg



Catella Real Estate AG  
Sitz in München

**Vorstand:**

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

**Aufsichtsrat:**

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

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