



CATELLA WOHNEN EUROPA

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2016

Kennzahlen „auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 31.12.2016	Stand 30.06.2016	
Fondsvermögen netto	311.894	197.788	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	358.789	197.788	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	113.597	197.924	TEUR
Finanzierungsquote ²	22,6	0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	207.544	0	TEUR
davon direkt gehalten	0	0	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	207.544	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	7	0	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹	7	0	
Ankäufe von Objekten	7	0	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	78,2	0	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	93.251	166.520	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	49.098	43.254	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	44.153	123.266	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	14,2	62,3	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	0,1	-0,1	%
seit Auflage ¹⁰	0,1	-0,1	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	31.145.580	19.792.420	Stück
Ausgabepreis	10,01	9,99	EUR
Anteilwert ¹¹	10,01	9,99	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	n/a	n/a	
Ausschüttung je Anteil	n/a	n/a	EUR
Gesamtkostenquote	0,54	0,06	%

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

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

¹ Im Berichtszeitraum 01.07.2016 bis 31.12.2016, im Vergleichszeitraum 01.02.2016 bis 30.06.2016.

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

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

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

werden) und kurzfristige Rückstellungen.

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

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

¹⁰ Angabe zum 31.12.2016 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 31.12.2016, Angabe zum 30.06.2016 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 30.06.2016.

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

Inhaltsverzeichnis

- 03 Kennzahlen „auf einen Blick“
- 06 Zwischenbericht der Fondsverwaltung
- 13 Übersicht Vermietung
- 14 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016
- 17 Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016 – Teil I: Immobilienverzeichnis
- 22 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
- 24 Übersicht Anschaffungskosten
- 26 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
- 28 Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016 – Teil II: Bestand der Liquidität
- 30 Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
- 31 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 34 Anhang
- 50 Gremien

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Bericht des Fondsmanagements

Der Europäische Wohnungsmarkt

Der Europäische Wohnungssektor wird durch zwei maßgebliche Phänomene geprägt: eine steigende monetäre Liquidität und eine fast schon dramatisch schnell voranschreitende Urbanisierung – und das mindestens seit zehn Jahren. Diese Entwicklung mündet heute in einer Situation, in der eine hohe reale Nachfrage auf ein vergleichsweise langsam wachsendes Angebot trifft. Zudem sind die Wohnungsmärkte von der jeweiligen nationalen Politik beeinflusst.

Dies zeigt, dass die politische Regulierung deutlichen Einfluss auf die Wohnungsmärkte hat, sogar durch Entscheidungen, die nicht unmittelbar auf die Immobilien abzielen. Allen voran der Brexit: Die Abwertung des Pfunds, die Unsicherheit über die zukünftigen Sachverhalte des „harten“ Brexit haben Einfluss auf die britischen Gewerbe- und Wohnimmobilienmärkte. So gingen die Wohnungs- und Hausverkäufe in London kurzfristig zurück, das niedrige Pfund und die geringen Zinsen sorgen jedoch für weitere Nachfrage aus dem Ausland. Ob London weiterhin einer der wichtigsten Immobilienmärkte Europas sein wird, bleibt abzuwarten. Nahezu jedes größere Finanzzentrum der EU spekuliert aber auf den Abschied der Finanzdienstleister aus London, was in Städten wie Paris, Dublin, Frankfurt oder Amsterdam zu Jobwachstum und weiterer Wohnungsnachfrage führen könnte. Obschon diese Städte einem Nachfrageüberhang

unterliegen; ein Überhang, der sich nicht nur auf Seiten potenzieller Mieter oder Eigennutzer ergibt, sondern auch bei Immobilieninvestoren. Die Transaktionsstätigkeit ist auf sehr hohem Niveau und Investoren suchen teils händeringend nach sicheren Investitionsmöglichkeiten im Wohnungsmarkt, wie der deutsche Markt aufzeigt.

Eine solche Phase hat ebenfalls Dänemark durchaus wieder erreicht, das Investoreninteresse an vor allem der Hauptstadt Kopenhagen hat deutlich an Gewicht zugelegt. Die eher schwache Erholungsphase nach den Preiseinbrüchen der späten Nullerjahre ist in den letzten zwei Jahren einem deutlichen Preissprung gewichen. Auch hier fußt die Marktentwicklung nicht nur auf dem Substitut Wohninvestment statt Staatsanleihen, sondern auf der simplen Formel, dass sich durch Haushaltswachstum bei gleichzeitig niedrigeren Baufertigstellungen ein Nachfrageüberhang ergibt. Der nahezu nicht existente Leerstand der Öresundstadt ist ein Beleg dafür. Aktuell sprechen viele Anzeichen dafür, dass Kopenhagen in den nächsten Jahren seine Attraktivität für die Investoren beibehalten kann. Obgleich die Erschwinglichkeit sowohl im Eigennutzer- als auch Mietmarkt aufgrund der hohen Zuzugszahlen selbst für die vergleichsweise vermögenden Kopenhagener sinkt.

Ähnliche Grundvoraussetzungen im Wohnungsmarkt wie Dänemark haben die Niederlande. Im Zuge der Finanzkrise waren die Wohnungs- und Hauspreise

um bis zu 20 % zurückgegangen und das bei unverändert hohen Bevölkerungsprognosen. Die Erholungsphase des Preisniveaus dauerte aber ungleich länger und hat erst im Jahre 2015 eingesetzt. Nichtsdestotrotz bleibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in der Randstadt sehr hoch. Daher bleibt das Interesse am niederländischen Wohninvestmentmarkt nach wie vor hoch und sorgt für rege Transaktionsstätigkeit.

Auch in Spanien hat die Transaktionsstätigkeit 2015 und 2016 an Fahrt gewonnen, wobei sich der Trend wie auch in Polen noch im Anfangsstadium befindet. Eine Gemeinsamkeit zum polnischen Markt ergibt sich daraus, dass die Nachfrage nach Vermietungsobjekten in zunehmendem Maße wieder von ausländischen Investoren ausgeht, die an anderen etablierten Märkten Expertise sammeln konnten und erkennen, dass am Markt Bedarf nach Mietwohnungen besteht. Nach der spekulativen Wohnungsbauphase der späten Neunziger und frühen Zweitausender Jahre, weitet sich in den letzten fünf Jahren die Angebotslücke insbesondere in den Großstädten wie Madrid und Barcelona wieder. Ein wichtiges Argument für den Markteintrittszeitpunkt ist, dass Preise und Mieten nach der Lehman-Krise in ähnlichem Umfang zurückgegangen sind und erstmals die Mieten wieder steigen. Bevor also die Yield Compression mittelfristig einsetzt, weil die Preise deutlicher steigen als die Mieten, wollen die Investoren das günstige Zeitfenster nutzen.

Akquisitionen

Für den CWE konnten nunmehr 12 Objekte in fünf Ländern erworben werden. Der paneuropäischen Strategie folgend sind davon 70 % in den Core-Märkten Dänemark, Deutschland und Niederlande allokiert, während 30 % in den Satelliten-Märkten Polen und Spanien investiert wurden. Ausgenommen die schlüsselfertig von Bauträgern angekauften Projektentwicklungen, die sich noch im Bau befinden, sind sämtliche anderen Objekte in den Fonds übertragen worden, so dass das Immobilienvermögen zum 31.12.2016 auf insgesamt 207,4 MEUR bzw. auf ca. 1.000 Wohneinheiten angewachsen ist. Von den noch im Bau befindlichen Projekten werden die Objekte in Mainz und Warschau dieses Jahr bezugsfertig übergeben, während die Objekte in Dresden und Berlin erst 2018 bzw. 2019 fertiggestellt werden. Weitere Ankäufe in Spanien und Deutschland befinden sich derzeit in der Prüfung.

Strategie und Nachhaltigkeit

Neben dem paneuropäischen Ansatz verfolgt die Fondsstrategie auch die Diversifikation im Bereich der Nutzungen. Zurzeit sind 15 % des Investitionsvolumens in Business Apartments und Mikroapartments für Young Professionals angelegt. Dabei handelt es sich um Alternativen zum klassischen Wohnen, da die Mietverträge kürzere Laufzeiten haben und die Wohnungen teilweise möbliert sind. 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. Die Catella Real Estate AG entwickelt derzeit zusammen mit einem externen Dienstleister einen Nachhaltigkeitsmonitor, der den Standort, Bedürfnisse der Nutzer und die Nachhaltigkeit der Immobilie selbst betrachtet. Ökonomische Aspekte wie Werthaltigkeit und Wirtschaftlichkeit werden genauso untersucht wie Ökologische Qualitäten zu Energieeffizienz und Klimaschutz.

Human Resources

Das Team des Catella Wohnen Europa besteht zurzeit aus:

Fonds-Manager
Xavier Jongen

Portfolio-Manager
Markus Wiegleb

Research
Benjamin Rütter

Asset-Management
Viktoria Hoffmann und Judith Schulte

Akquisition
Matthias Bursi, Michael Eirich und Martin Wrobel

Controlling
Ann Bigalke

Technischer Manager
Ronald Stärke

Administration
Steffi Wicht

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Anlegerstruktur

(Basis Anzahl Anteile)



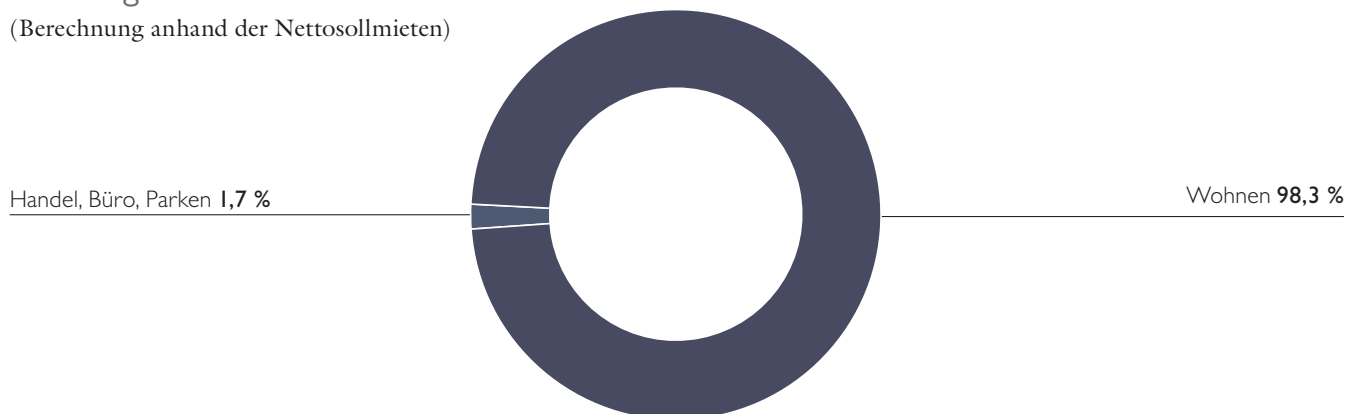
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)¹



Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



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

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Liquidität

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 93.251 TEUR (Stand 30.06.2016: 141.893 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 93.251 TEUR sind 15.595 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 392 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 398 TEUR reserviert. Die Rückstellungen in Höhe von 61 TEUR betreffen überwiegend Prüfungskosten, Kosten für steuerliche Beratung.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungs- gesellschaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	3.285	1,6	11.325	5,5
DKK	0	0,0	32.285	15,6
GESAMT	3.285	1,6	43.610	21,1

Übersicht Währungsrisiken

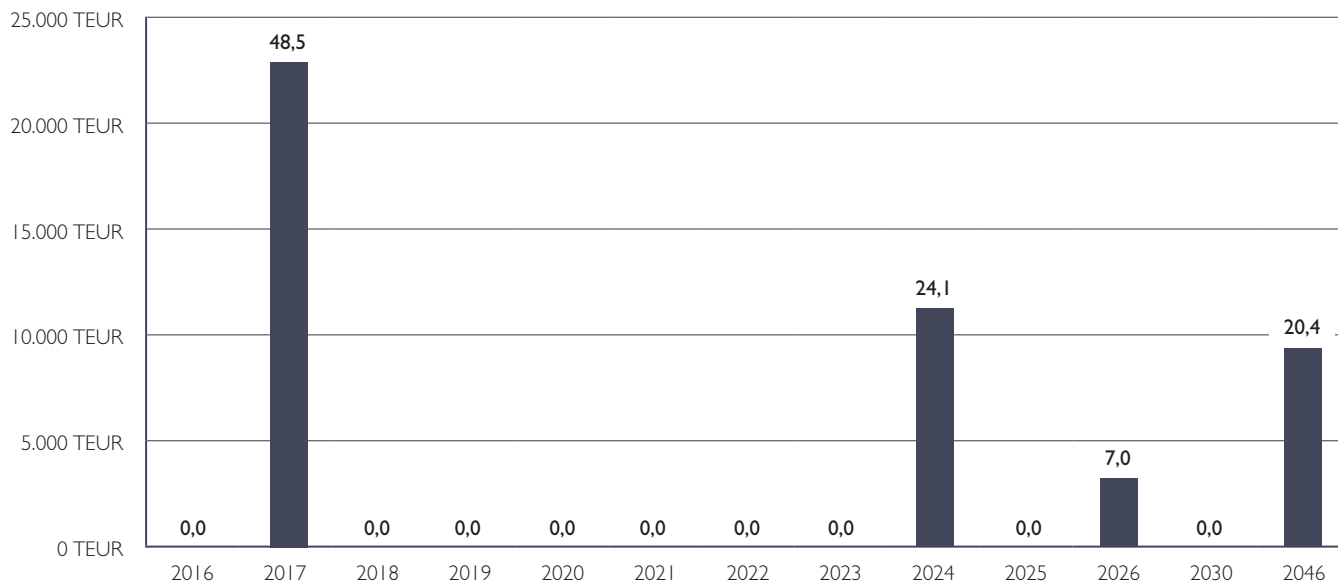
	Offene Währungspositionen zum Berichtstichtag	In % des Fondsvolumens (netto)
	in TEUR	
DKK	5.974	1,9
PLN	182	0,1
GESAMT	6.156	2,0

Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	22.735	48,5
1 bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	9.550	20,4
5 bis 10 Jahre	11.325	24,1
über 10 Jahre	3.285	7,0
GESAMT	46.895	100,0

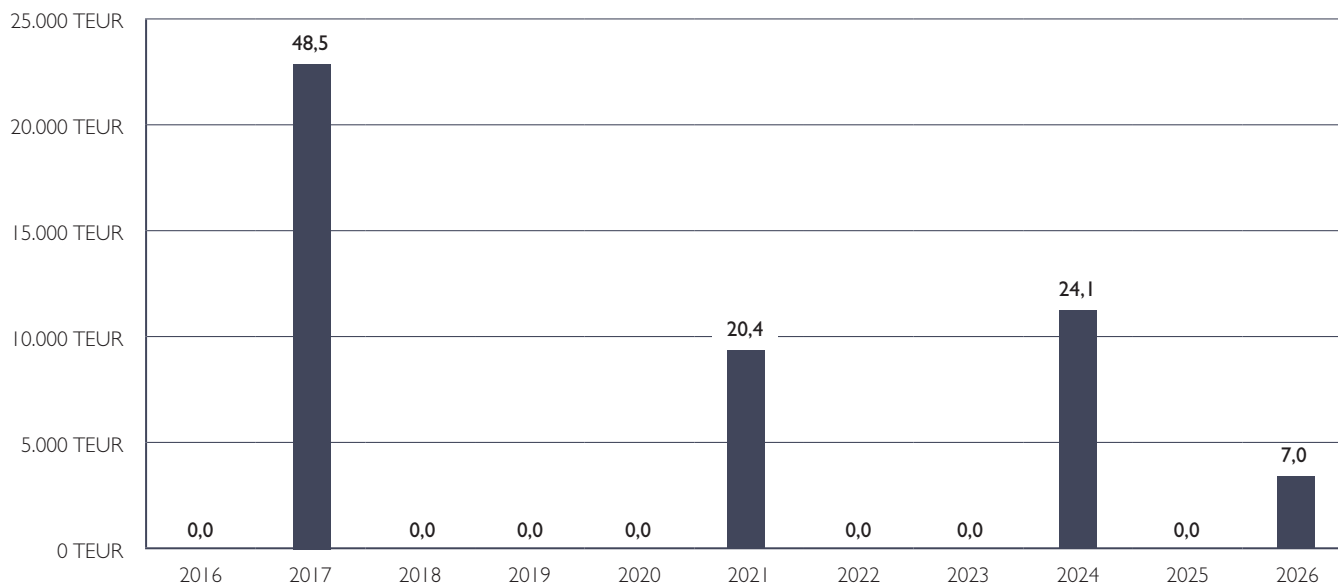
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 46.895 TEUR.

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Personal und Organisation

Mit Wirkung zum 16. September 2016 hat Herr Bernhard Fachtner sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

München, im Februar 2017

Catella Real Estate AG



H. Fillibeck
Vorstand



X. Jongen
Vorstand



J. Werner
Vorstand

Übersicht Vermietung

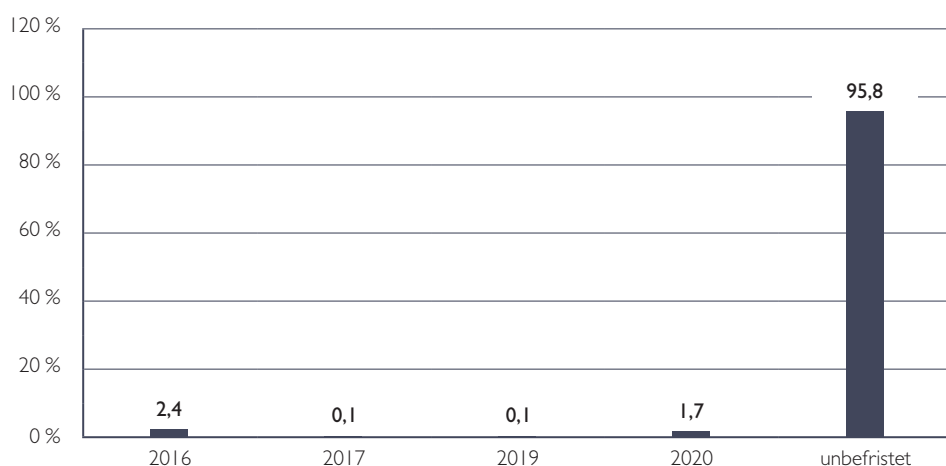
Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	SP indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	13,2	3,9	2,8
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	97,5	97,9	84,5	94,3	93,8
Jahresmietertrag Kfz	0,0	0,0	0,0	1,4	2,1	2,3	1,8	2,5
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,6	1,1
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	30,9	0,3	18,0	20,3	3,2
Leerstand Kfz	0,0	0,0	0,0	0,4	0,9	2,0	0,9	0,9
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	0,0	0,0	0,0	67,6	98,8	80,0	78,2	78,2

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)

Da es sich vorliegend um einen Wohnimmobilienfonds handelt, für den überwiegend Mietverträge ohne feste Laufzeiten abgeschlossen werden, sind die durch kurzfristige Kündigungsfristen gekennzeichneten Wohnraum- und Stellplatzmietverträge in der Spalte „unbefristet“ aggregiert dargestellt. Die Abbildung der Gewerbemietverträge mit festen Laufzeiten erfolgt detailliert für die Jahre 2016 bis 2020.



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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2016

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
2. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(70.745.417,98)	132.680.498,85	42,54
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(70.745.417,98)	132.680.498,85	42,54
III. Liquiditätsanlagen <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(25.036.460,33)	93.250.688,57	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(25.036.460,33)	93.250.688,57	29,90
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(26.759.630,39)	58.005.155,39	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(94.395,73)	263.461,57	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(1.734.300,43)	3.620.600,45	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(562.648,38)	28.210.236,51	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(29.150.974,93)	90.099.453,92	28,89
Summe Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(124.932.853,24)	316.030.641,34	101,33

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		3.285.000,00	1,05
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		392.239,06	0,13
(davon in Fremdwährung)	(26.756,21)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		398.113,93	0,13
(davon in Fremdwährung)	(146.375,95)		
Summe der Verbindlichkeiten		4.075.352,99	1,31
(davon in Fremdwährung)	(173.132,16)		
II. Rückstellungen		61.427,08	0,02
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Schulden		4.136.780,07	1,33
(davon in Fremdwährung)	(173.132,16)		
C. Fondsvermögen		311.893.861,27	100,00
Anteilwert (EUR)		10,01	
Umlaufende Anteile (Stück)		31.145.580	

Devisenkurse per 30.12.2016:

Dänische Kronen | Euro = 7,43480 DKK

Polnische Zloty | Euro = 4,41430 PLN

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 30.12.2016 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.12.2016 weist der Catella Wohnen Europa das Netto-Fondsvermögen von 311.894 TEUR aus. Bei 31.145.580 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,01 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 11.353.160 Anteile ausgegeben. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 113.597 TEUR.

Am 31.12.2016 zählen sieben indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella Wohnen Europa.

Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im Immobilienverzeichnis dargestellt

Immobilien

Zum Berichtsstichtag befinden sich sieben indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag elf Mehrheitsbeteiligungen an deutschen (CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, CWE 01 Beteiligungs GmbH und die CWE 01 Deutschland GmbH), dänischen (CWE Danmark Aps, CWE Teglpørtens K/S), luxemburgischen (CWE Denmark 01 S.a.r.l.), spanischen (Catella WE Holding Spain S.L., Catella WE 01-SPAIN S.L., Catella WE 02-SPAIN S.L., Catella WE 03-SPAIN S.L.) und polnischen (CWE 01 Sp. Z.o.o) Immobilien-Gesellschaften zu jeweils 100 %.

Alle dänischen Gesellschaften werden von dem Fonds unmittelbar durch die

luxemburgische Beteiligung CWE Denmark 01 S.a.r.l. gehalten.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 93.251 TEUR (Stand 30.06.2016: 141.893 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 93.251 TEUR sind 15.595 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 392 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 398 TEUR reserviert. Die Rückstellungen in Höhe von 61 TEUR betreffen überwiegend Prüfungskosten, Kosten für steuerliche Beratung.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 90.099 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (58.005 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im *Immobilienverzeichnis* ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 263 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die spanischen (112 TEUR), die dänischen und luxemburger (94 TEUR) und die deutschen (57 TEUR) Gesellschaften. Die fortgeführten Anschaffungsneben-

kosten für die Beteiligungen betragen 3.621 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 80 TEUR.

Andere Forderungen in Höhe von insgesamt 28.210 TEUR beinhalten vor allem Forderungen aus dem Kauf von Immobilien (27.648 TEUR), Forderungen aus Devisentermingeschäften (563 TEUR).

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 4.075 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus dem Kauf von Liegenschaften betragen 392 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten Gründungskosten der Gesellschaften in Deutschland (345 TEUR), in Dänemark (27 TEUR) und in Spanien (12 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 398 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus der ausländischen Immobiliengesellschaft durch Devisentermingeschäfte in Höhe von 146 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 1 TEUR, Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuer in Höhe von 107 TEUR sowie Verbindlichkeiten der Verwaltungskosten (124 TEUR). Die Verbindlichkeiten aus Krediten betragen 3.285 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen in Höhe von 61 TEUR gebildet. Davon sind 56 TEUR für Prüfungs- und Beratungskosten und 5 TEUR für Rückstellungen für Veröffentlichungskosten reserviert.

Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2016

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2016

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
1	-	CWE Denmark 01 S.a.r.l, Luxembourg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 388.710 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	-	-
2	-	Catella WE Holding SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 43.467 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-	-
3	Genova 5 SP – 28004 Madrid Calle de Genova 5	Catella WE 01 – SPAIN, S.L.; Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 16.101 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.578 TEUR	W	83,9 W 3,7 K 12,3 G/H
4	C/ Alaro 4 SP – 28042 Madrid Calle Alaro 4	Catella WE 02- SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 9.329 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.725 TEUR	W	100,0 W
5	Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona Rambla Poblenou 124 San	Catella WE 03- SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 17.989 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.470 TEUR	W	75,5 W 2,0 K 22,5 G/H
6	-	CWE 01 Beteiligungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 24 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-
7	Den Bosch NL – 5224 AP's-Hertogenbosch Helftheuvel passage 8-22	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 7.240 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.860 TEUR	W	100,0 W
8	Chicagostraat NL – 1334 Almere Chicagostraat 4-34, 40-70	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.237 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.613 TEUR	W	96,4 W 3,6 K
9	-	CWE 01 Deutschland GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 967 TEUR 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 ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
05/2016	-	-	-	-	-	-
9/2016	-	-	-	-	-	-
10/2016	60	2013	604	325	2.824	K, AA, G
10/2016	72	2008	2.096	-	4.639	A, K, E
10/2016	80	2002	1.554	1.292	6.005	G
10/2016	-	-	-	-	-	-
11/2016 Beteiligung: 10/2016	65	2016	1.179	-	4.421	-
11/2016 Beteiligung: 10/2016	74	2012	4.462	-	11.874	G
12/2016	-	-	-	-	-	-

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2016

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
10	Sydhavn Teglholmen DK – 2450 Kopenhagen Alliancevej 14-36	CWE Teglporten K/S ⁷ , Virum Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 274.725 TDKK Gesellschafterdarlehen: 140.853 TDKK	W	98,4 W 1,6 G/H
11	-	CWE Danmark ApS ⁷ , Virum Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: - TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-	-
12	-	CWE 01 Sp.Z o.o., Warschau Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 18.510 TPLN Gesellschafterdarlehen: -	-	-
13	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg Gyngemose Parkvej 2A-F	CWE Denmark 01 S.a.r.l ⁸ , Luxembourg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 388.710 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	W	100,0 W

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2016 Beteiligung: 12/2016	80	2016	6.541	403	14.488	G, F
06/2016 Beteiligung: 12/2016	-	-	-	-	-	-
06/2016	-					-
07/2016	78	2014	1.658	-	8.198	G, F

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Die CWE Danmark Aps und die CWE Teglporten K/S befinden sich jeweils zu 100 % im Eigentum der CWE Denmark 01 S.a.r.l.

⁸ 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 Teglporten K/S.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in %
1	Genova 5 SP – 28004 Madrid	24,0	-	-
2	C/ Alaro 4 SP – 28042 Madrid	11,0	-	-
3	Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona	8,0	-	-
4	Den Bosch NL – 5224 AP's-Herttogenbosch	0,0	-	-
5	Chicagostraat NL – 1334 Almere	1,0	-	-

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in %
6	Sydhavn Tegholmen DK – 2450 Kopenhagen	46,0	-	-
7	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	0,0	-	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.070,2	4,5	202,3	23.950,0	-
654,4	4,9	145,4	12.900,0	-
1.021,6	4,2	234,2	23.700,0	-
995,6	6,5	165,9	15.298,1	30,3
1.342,6	6,0	220,9	21.750,0	29,6

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
54.036	9,6	162,2	76.182,3	30,0
11.579,3	4,9	778,2	31.204,6	29,7

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 31.12.2016, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
3	Genova 5 SP – 28004 Madrid	23.950,0	450,9	-	450,9	1,9	11,3	439,6	117
4	C/ Alaro 4 SP – 28042 Madrid	12.900,0	860,7	774,0	86,7	6,7	21,4	839,3	117
5	Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona	23.700,0	2.747,5	2.592,0	155,5	11,6	64,0	2.683,5	117
7	Den Bosch NL – 5224 AP's-Hertogenbosch	15.298,1	173,9	-	173,9	1,1	2,9	171,0	118
8	Chicagostraat NL – 1334 Almere	21.750,0	669,2	436,5	232,7	3,1	11,2	658,1	118

Lfd. Nr.	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	CWE Denmark 01 S.a.r.l.	26.661,9	513,5	-	513,5	1,9	26,4	494,4	112
2	Catella WE Holding SPAIN, S.L.	43.572,2	9,1	-	9,1	-	24,6	911,8	116
3	Catella WE 01 – SPAIN, S.L.	360,8	361,1	-	361,1	100,1	-	-	-
4	Catella WE 02 – SPAIN, S.L.	202,5	363,3	-	363,3	179,4	-	-	-
5	Catella WE 03 – SPAIN, S.L.	363,0	202,8	-	202,8	55,9	-	-	-
6	CWE 01 Beteiligungs GmbH	25,0	-	-	-	-	-	-	-
7	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	18.86,6	693,6	-	693,6	3,8	11,7	681,9	116
9	CWE 01 Deutschland GmbH	1.270,1	295,1	-	295,1	23,2	2,5	292,6	117

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungsnebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr ab-geschriebene ANK	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK	Vorauss. ver-bleibender AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
10	Sydhavn Tegholmen DK – 2450 Kopenhagen	76.182,3	2.238,7	457,1	1.781,6	2,9	18,7	2.220,0	119
13	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	31.204,6	378,4	6,7	371,7	1,2	31,5	346,5	112

Lfd. Nr.	Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
		Kaufpreis	Anschaffungsnebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr ab-geschriebene ANK	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK	Vorauss. ver-bleibender AfA-Zeit-raum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
10	CWE Teglporten K/S ¹	26.588,1	1.149,7	-	1.149,7	4,3	9,5	1.132,2	119
11	CWE Danmark ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
12	CWE 01 Sp. Z o.o., Warschau	18.510,1	113,3	-	113,3	0,6	5,6	107,7	113

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Spanien	CWE Holding Spain S.L.	Spanien	100,00	09/2016
Spanien	CATELLA WE 01-SPAIN, S.L.	Spanien	100,00	09/2016
Spanien	CATELLA WE 02-SPAIN, S.L.	Spanien	100,00	09/2016
Spanien	CATELLA WE 03-SPAIN, S.L.	Spanien	100,00	09/2016
Deutschland	CWE Beteiligungs GmbH	Deutschland	100,00	09/2016
Niederlande	CWE 01 Niederlande GmbH & CO. KG	Deutschland	100,00	11/2016
Deutschland	CWE Deutschland GmbH	Deutschland	100,00%	10/2016

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	CWE Teglpørtene K/S	Dänemark	100,00	12/2016
Dänemark	CWE Danmark ApS	Dänemark	100,00	12/2016
Polen	CWE 01 Sp. Z.o.o	Polen	100,00	06/2016

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2016

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 93.251 TEUR (29,9 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle werden zum Stichtag 25.717 TEUR gehalten. Ebenfalls bei der Verwahrstelle werden Währungskonten in Höhe von 25.036 TEUR (Gegenwert von 2.046 TDKK und 109.303 TPLN) Stand 31.12.2016 geführt.

Des Weiteren befinden sich 1 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, Deutschland 20.002 TEUR auf Konten bei der ABM Amro Bank, Niederlande, 1 TEUR bei der Aareal Bank, Niederlande, 4.000 TEUR auf einem Konto bei der HVB, 488 TEUR auf einem Konto bei der Bayerischen Landesbank, sowie 18.000 TEUR auf einem Konto bei der Deutschen Bank, Deutschland.

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 115.926 TEUR.

I. Geldmarktinstrumente

Stand 31.12.2016

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

-

II. Investmentanteile

Stand 31.12.2016

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

-

III. Wertpapiere

Stand 31.12.2016

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

-

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stand 31.12.2016

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

-

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 31.12.2016

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.

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – PLN	46.000 TPLN	10.251	10.353	-103
EUR – PLN	144.000 TPLN	32.687	32.125	563
EUR – PLN	190.000 TPLN	42.938	42.478	460
EUR – DKK	165.000 TDKK	22.191	22.201	-10
EUR – DKK	70.800 TDKK	9.523	9.528	-5
EUR – DKK	310.000 TDKK	41.690	41.719	-29
EUR – DKK	545.800 TDKK	73.404	73.448	-44

2. Zinsswaps

- 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 2016

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	0,00 0,00	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(26.759.630,39)		58.005.155,39	18,60
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(94.395,73)		263.461,57	0,08
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(1.734.300,43) (1.734.300,43)		3.620.600,45 3.620.600,45	1,16 1,16
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(562.648,38)	0,00 562.649,22	28.210.236,51	9,04
Kurswert Verkauf TEUR 32.687.156,67	Kurswert Stichtag TEUR 32.124.507,45	Vorl. Ergebnis EUR 562.649,22		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	3.285.000,00	1,05
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(26.756,21)		392.239,06	0,13
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(146.375,95)	0,00 -146.375,95	398.113,93	0,13
Kurswert Verkauf TEUR 83.654.697,71	Kurswert Stichtag TEUR 83.801.073,66	Vorl. Ergebnis EUR -146.375,95		
III. Rückstellungen			61.427,08	0,02
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			311.893.861,27	100,00
Anteilwert (EUR)			10,01	
Umlaufende Anteile (Stück)			31.145.580	

Devisenkurse per 30.12.2016:

Dänische Kronen | Euro = 7,43480 DKK

Polnische Zloty | Euro = 4,41430 PLN

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 01. Juli 2016 bis zum 31. Dezember 2016

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(-1.415,39)		-74.704,23	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(319.821,30)		653.942,60	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		18.405,56	
Summe der Erträge				597.643,93
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			63.647,29	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(3.402,00)	4.293,90		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(1,75)	59.353,39		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.240,09	
3. Verwaltungsvergütung			263.228,27	
4. Verwahrstellenvergütung			38.201,43	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			42.228,85	
6. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		0,00	14.992,63	
Summe der Aufwendungen				423.538,56
III. Ordentlicher Nettoertrag				174.105,37

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 01. Juli 2016 bis zum 31. Dezember 2016

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne			2.121,99	
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		2.121,99		
(davon in Fremdwährung)	(2.121,99)			
2. Realisierte Verluste			683,56	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2,26		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		681,30		
(davon in Fremdwährung)	(681,30)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			1.438,43	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-113.125,75
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				62.418,05
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			26.755.020,52	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			26.142.761,77	
3. Währungskursveränderungen			-209.396,29	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				402.862,46
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				465.280,51

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 597 TEUR.

Insgesamt wurden im Geschäftshalb-jahr negative **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -75 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankkonten.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 654 TEUR resultiert aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen an den Beteiligungen in Spanien, Dänemark und den Niederlanden.

Bauzeitzinsen (Anzahlung für das Projekt „Dresden, Weißeritzstraße/Seminarstraße“) wurden in Höhe von 18 TEUR aktiviert.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 424 TEUR beinhalten folgende Kosten der Verwaltung des Sondervermögens: Die Verwahrstellenvergütung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Aufwendungen für Sachverständige sowie sonstige Kosten.

Die **Verwahrstellenvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 38 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 42 TEUR.

Die **Bewirtschaftungskosten** (4 TEUR) setzen sich aus den Kosten des Geldverkehrs zusammen.

Die **sonstigen Kosten** (59 TEUR) betreffen Kosten für den nicht realisierten Ankauf für ein Objekt in Mailand (29 TEUR), eines nicht realisierten Objektkaufes in Hannover (24 TEUR) sowie übrige Aufwendungen für die Gründung des Sondervermögens (6 TEUR)

Die **Vergütung der Fondsverwaltung** betrug im Berichtszeitraum 263 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in der Höhe von 1 TEUR resultiert im Wesentlichen aus realisierten Gewinnen und Verlusten aus Devisentermingeschäften.

Ertragsausgleich

Der Aufwandsausgleich in Höhe von -113 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Verluste gezahlten Beträge.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Halbjahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 62 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 403 TEUR errechnet sich aus Währungskursänderungen.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Halbjahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 465 TEUR.

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	115.925.581,10 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Caceis Bank Deutschland Deutsche Bank

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,01 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	31.145.580

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 Millionen Euro-Grenze der Umrechnungskurs zum Zeitpunkt der Beauftragung des Gutachtens maßgeblich.

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

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

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

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

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

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

- Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
- Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel

- Reststoffentsorgungen von Schlick, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen
- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung

Rechtliche Gegebenheiten

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

Sonstiges

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

4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben.
- Beauftragung der Bewerter unter Verwendung der zugelieferten Informationen und ggf. Teilnahme an den Objektbesichtigungen.
- Prüfung der Gutachten, ob alle 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

Anhang

des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerbers sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf standardisierte Vertragsbedingungen für Bewerber innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

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

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

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

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

Ein Bewerber darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerbers aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr

des Bewerbers, nicht überschreiten.

Jeder Bewerber hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Die Gesellschaft darf den Bewerber erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerber bestellen.

Auch ein Bewerber, der als Ankaufsbewerber gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerber gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

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

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

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

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

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

- ausreichende Personal- und technische Ressourcen;
- adäquate Verfahren zur Wahrung einer ordnungsgemäßen und unabhängigen Bewertung;
- adäquates Wissen und Verständnis in Bezug auf die Anlagestrategie des

Sondervermögens und die Vermögenswerte, mit deren Bewertung der Bewerter betraut ist;
– einen ausreichend guten Leumund und ausreichende Erfahrung bei der Bewertung.

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

Die Bestätigung der finanziellen Unabhängigkeit (Bestätigung der Einnahmen < 30 % der Gesamteinnahmen des Bewerter bezogen auf dessen Geschäftsjahr) ist vom Bewerter jeweils in den ersten 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 Vergütungsordnung vorbehalten. Die darin zu vereinbarenden Vergütungen für die Tätigkeit Bewerter dürfen keine Fehlanreize im Hinblick auf die zu ermittelnden Verkehrswerte setzen.

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

Anhang

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

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

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

Im Gutachten ist zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen. Sofern der Bewerter auf einen Wertabschlag für Instandhaltungstau oder Renovierung mit dem Hinweis auf im Sondervermögen zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten, warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

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

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

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

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

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

9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

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

10. Objektbesichtigungen

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

11. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des Bewerter, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungsstichtag hervorzuheben ist, eine

vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der Anknüpfungstatsachen mit Angabe ihrer Herkunft, eine Darlegung des oder der im Gutachten herangezogenen Wertermittlungsverfahren, eine 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.

Anhang

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

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

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

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

III. Liquiditätsanlagen, sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene/ in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

2.3 Investmentanteile

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

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

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

7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

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

Bei direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen fließen die zur

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

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

einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden. Rückstellungen bzw. Abschläge werden bis zum Ablauf der in § 35 Abs. 2 KARBV genannten Frist von fünf Jahren linear aufgebaut.

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

II. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem zuletzt bekannten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

Die spezifische Anlagestrategie des Sondervermögens sowie die zulässigen Vermögensgegenstände, in die das Son-

dervermögen 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	0,54 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	2,46 %
Transaktionskosten	0,00 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. 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 keine transaktionsabhängigen Vergütungen 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**.

In der Berichtsperiode 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 Zeitraum sind keine **Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Im Berichtszeitraum sind **sonstige Erträge** in Höhe von 654 TEUR angefallen. Sie resultieren aus Zinserträge aus Darlehen an Immobiliengesellschaften.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 (4) BAB belastbaren Kosten; sie enthalten im Wesentlichen übrige Aufwendungen für Beratungskosten in Höhe von 15 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	4.539.698,80 EUR
Davon feste Vergütungen	3.570.639,26 EUR
Davon variable Vergütungen	969.059,54 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2015)	45
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.	1.978.788,14 EUR
Davon an Führungskräfte	1.978.788,14 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

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

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

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

Während der Berichtsperiode wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für das Sondervermögen getroffen.

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

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

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

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,17
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,01

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-66

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2015

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015

2.697 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

(Vorsitzender)

Selbständiger Berater

Knut Pedersen

(stellvertretender Vorsitzender)

Vorstand Catella AB

Timo Nurminen

Managing Director

Catella Property Oy

Josef Brandhuber

Selbständiger Berater

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Ando Wikström

Chief Financial Officer (CFO)

Svenska Hyreshus AB

Vorstand

Bernhard Fachtner – bis 16.09.2016

Henrik Fillibeck

Xavier Jongen

Jürgen Werner

Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB,

Stockholm/Schweden (94,5 %)

Fastighetsaktiebolaget Bremia,

Kalmar/Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH

Lilienthalallee 34-36

80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2015

5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015

137.651 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str.8

80636 München

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Markus Obermeier

Dipl.-Ing. (FH)

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

Stefan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt

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

b) Ankaufsbewerter

Klaus Edenharter

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

Renate Grünwald

Dipl.-Ing.

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

Alfred Lehner

Betriebswirt (VWA)

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

Hartmut Nuxoll

Dipl.-Ing. (FH)

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

Eberhard Stoehr

Dipl.-Ing. (FH)

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

Dr. Martin Töllner

Dipl.-Ing.

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

Anlageausschuss

Thomas Albrecht
(Evangelische Bank)

Dr. Christian Bree
(Sparda Bank West)

Markus Borgert
(Bank für Kirche und Diakonie eG – KD-Bank)

Michael Hepers
(Evangelische Bank)

Bernd Rohleder
(DZ Bank AG)

Christoph Schulte
(Sparda Bank West)

Xavier Jongen
(Vorstandsmitglied der
Catella Real Estate AG)

Tobias Westermann
(Bank für Kirche und Diakonie eG – KD-Bank)

Markus Wiegleb
(Catella Real Estate AG)



Catella Real Estate AG
Sitz in München

Vorstand:

Bernhard Fachtner – bis 16.09.2016
Henrik Fillibeck
Xavier Jongen
Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Dr. Andreas Kneip
Knut Pedersen
Timo Nurminen
Josef Brandhuber
Bernd Schöffel
Ando Wikström

www.catella.com/immobilienfonds