



CATELLA WOHNEN EUROPA

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
JAHRESBERICHT ZUM 30. JUNI 2017

Kennzahlen „auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 30.06.2017	Stand 30.06.2016	
Fondsvermögen netto	454.073	197.788	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	519.224	197.788	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	252.400	197.924	TEUR
Finanzierungsquote ²	22	0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	295.853	0,00	TEUR
davon direkt gehalten	63.575	0,00	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	232.278	0,00	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14	0	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	9	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹	14	0	
Ankäufe von Objekten	14	0	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	87,5	0	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	148.334	166.520	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	52.425	43.254	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	95.909	123.266	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	21,1	62,3	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	1,0	-0,1	%
seit Auflage ¹⁰	0,9	-0,1	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	44.993.320	19.792.420	Stück
Ausgabepreis	10,09	9,99	EUR
Anteilwert ¹¹	10,09	9,99	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	23.10.2017	n/a	
Ausschüttung je Anteil	0,02	n/a	EUR
Gesamtkostenquote			
	0,86	0,26	%

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 30.06.2017.

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

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

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

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

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

¹⁰ Angabe zum 30.06.2016 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 30.06.2016, Angaben zum 30.06.2017 für den Zeitraum vom 01.07.2016 bis 30.06.2017.

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

Inhaltsverzeichnis

03	Kennzahlen „auf einen Blick“
06	Tätigkeitsbericht
16	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
19	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
19	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
20	Entwicklung des Sondervermögens
22	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2017
26	Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2017 – Teil I: Immobilienverzeichnis
34	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
38	Übersicht Anschaffungskosten
44	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
46	Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2017 – Teil II: Bestand der Liquidität
48	Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2017 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
49	Ertrags- und Aufwandsrechnung
52	Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2017
54	Anhang
69	Vermerk des Abschlussprüfers
70	Steuerliche Hinweise
84	Gremien

Tätigkeitsbericht

Bericht der Fondsverwaltung

Das Geschäftsjahr 2016/2017 ist das erste vollständige Geschäftsjahr seit der Auflegung des Catella Wohnen Europa im Februar 2016.

Der Fonds befand sich in diesem Zeitraum noch in der Aufbauphase, wobei das Fondsvermögen um 256 MEUR auf nunmehr 454 MEUR und das Immobilienvermögen um 296 MEUR angewachsen sind. Während zu Beginn des Geschäftsjahres noch keine Immobilie in den Fonds übergegangen war, befinden sich zum Stichtag 14 Objekte in vier verschiedenen europäischen Ländern im Besitz des Sondervermögens.

Der CWE schließt das Geschäftsjahr mit einer Rendite nach BVI von 1 %.

Im ersten Geschäftsjahr waren die Ertragsbeiträge der Immobilien durch den jeweils zeitverzögerten Nutzen-Lasten-Wechsel begrenzt. Von den 14 Objekten sind sechs final erst im vierten Quartal 2016 in den Fonds übergegangen und weitere sieben in der ersten Hälfte 2017. Des Weiteren mussten bei neu entwickelten Objekten anfängliche Leerstände abgebaut werden.

Nur das Objekt in Soborg, Kopenhagen, war vom 01.07.2016 an im Fonds und konnte mit einem Vermietungsstand von

fast 100 % über das gesamte Geschäftsjahr und mit einem Wertzuwachs von 5 % gegenüber dem Ankaufspreis den vollen Beitrag zum Ergebnis leisten.

Der europäische Wohnungsmarkt

Führt man sich die letzten 12 Monate vor Augen, so hat sich Europa insbesondere auf politischer Ebene als Wertegemeinschaft in stürmische Gewässer begeben. Dennoch hat sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der EU das fünfte Jahr in Folge positiv entwickelt und verteilt sich nunmehr über nahezu alle Mitglieder des Staatenverbundes¹. Diese weitestgehend solide makroökonomische Entwicklung reflektiert sich auch in den Wertzuwachsen von Wohnimmobilien². Dies gilt nicht nur für selbstgenutztes Wohneigentum, sondern auch für Wohnimmobilieninvestments. Deren Investmentvolumen in 2016 blieb zwar unter den Aktivitäten des vorherigen Ausnahmejahres zurück, war jedoch weitaus höher als in den zehn Jahren zuvor. Die Nachfrage nach Wohn- bzw. Mietshäusern ist dementsprechend eine europäische Thematik, wenn auch Deutschland der substantiell wichtigste Markt bleibt. Die Einschätzung, dass der deutsche Immobilienmarkt weiterhin als „sicherer Hafen“ angesehen werden

kann sorgt dafür, dass Deutschland mit 80 % des Gesamtinvestitionsvolumens essentiell den Fokus auf sich zieht³.

Die mittlerweile gesunkenen Renditen veranlassen immer mehr Investoren, ihr Risikoprofil anzupassen und den geografischen Schwerpunkt stärker auf die sogenannten B- und C-Kategorien zu richten – sowohl im Neubau- als auch im Bestandssegment. Diese Strategie schlägt sich in weiter anziehenden Mietpreisen bzw. fallenden Renditen für diese Objekte respektive Lageparameter nieder. Preisanstiege sind primär auf Knappheitsverhältnisse zurückzuführen. Das Angebot kann der Nachfrage jedoch aktuell kaum folgen. Zwar steht der Wohnungsmarkt auch im laufenden Jahr im Fokus der Marktregulierung, doch lässt sich zweierlei registrieren: Staatliche Eingriffe in die Mietpreisentwicklung haben bisher weder die Mietpreise grundsätzlich gebremst, noch haben Investoren sich messbar aus diesem Marktsegment zurückgezogen⁴. Obwohl die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den vergangenen Jahren deutschlandweit gestiegen ist, ist der mittlerweile aufgelaufene Nachholbedarf von annähernd einer Million⁵ Wohnungen mittelfristig kaum zu decken. Dementsprechend

¹ EU - Spring 2017 Economic Forecast - https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-forecasts/spring-2017-economic-forecast_en

² Eurostat – House price index (Alle EU27 haben vom vierten Quartal 2015 bis zum vierten Quartal 2016 Preissteigerungen – Griechenland übermittelt keine Daten) http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc_hpi_q&lang=en

³ Berechnung anhand Daten Real Capital Analytics – analysierte Länder Gesamt: Belgien, Deutschland, Finnland, Frankreich, Island, Italien, Luxemburg, Malta, Niederlande, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Schweden, Schweiz, Slowakei, Spanien, Tschechien, Ungarn, UK, Zypern für Objekte mit > 5 MEUR Investitionsvolumen

⁴ Catella- https://www.catella.com/Global/_Person_photo_%5b472x553px%5d/Germany%20Corporate%20Finance/Pressemitteilung_Wohnen%202016_20162709_final.pdf

⁵ Gedaschko im Handelsblatt Juli 2017

unterstützen nicht nur die niedrigen Zinsen den Kauf von Wohnimmobilien, sondern eine Vielzahl an Faktoren.

Die Grundvoraussetzungen stellen sich in Dänemark durchaus ähnlich dar. Auch hier basieren die seit einigen Quartalen fortwährenden Kaufpreissteigerungen darauf, dass sich durch Haushaltswachstum bei gleichzeitig niedrigeren Baufertigstellungen ein Nachfrageüberhang ergibt; dieses vornehmlich in der Hauptstadtregion Kopenhagen und den Städten Århus, Odense und Aalborg. Die überaus hohe Attraktivität für Wohnimmobilienkäufe in den drei Großstädten und in Kopenhagen wird auch in Dänemark von den sehr günstigen Finanzierungsbedingungen begleitet, weshalb der internationale Währungsfonds darauf hinweist, dass sich außerhalb dieser Top Städte bei sehr niedrigen Finanzierungszinsen ohne die treibenden Nachfragefaktoren eine Hauspreisblase ergeben könnte¹.

Eine Versorgungslücke an neuem Wohnraum haben auch die Niederlande vorzuweisen, weshalb sich die Preisentwicklung in den vergangenen drei Jahren nach oben orientiert hat. 2016 war im Verhältnis ein durchaus turbulentes Jahr auf dem niederländischen Woh-

nungsmarkt. Schlüsselereignisse sind dabei ein historisches Investitionsvolumen von ca. 4,1 Mrd. EUR in vor allen Dingen Bestandsobjekte, ein Rückgang der Baufertigstellungen aufgrund von fehlenden Entwicklungsgebieten, ein stärkeres Haushaltswachstum als ohnehin bereits erwartet und das Erreichen des Vorkrisenpreisniveaus in Amsterdam und Utrecht. Für 2017 ergibt sich unter anderem ein Wohnungsmangel in Höhe von ca. 178.000 Wohneinheiten, welcher sich 2018 auf ca. 200.000 erhöhen wird. Nachdem 2016 vor allem in Bestandsgebäude investiert wurde, besteht 2017 der Investitionstrend in Neubauprojekte und Umnutzungen von leerstehenden Bürogebäuden.

Ebenso ist der spanische Wohnungsmarkt aus der Konsolidierungsphase ausgebrochen und zeigt seit zwei Jahren im Bereich der Wohnungs-/Investment- und Mietpreise einen Aufwärtstrend. Insbesondere die Nachfrage nach Vermietungsobjekten erlebt einen beidseitigen Auftrieb, denn auf der einen Seite steigt der Anteil an Wohninvestments innerhalb des spanischen Immobilieninvestmentmarktes, andererseits nimmt die Zahl der spanischen Haushalte, die zur Miete wohnen, zu. Waren es 2007 in

Spanien noch 19,4 % aller Haushalte, die zur Miete wohnten, sind es 2016 immerhin 22,2 %². Insbesondere junge Großstädter tendieren mittlerweile zur Miete, auch weil der Wirtschaftseinbruch und die hohe Arbeitslosigkeit für eine restriktivere Hauskreditvergabe gesorgt haben. Berufsanfänger können häufig nicht das nötige Eigenkapital aufbringen, um sich eine Wohnung zu kaufen³. In Madrid allein ist der Anteil der Miethaushalte von ca. 9 % im Jahre 2000 auf etwa 25 % 2016/2017 gewachsen⁴. Dementsprechend ist in Spanien der Anteil der verschuldeten jungen Haushalte (Haushaltsvorstand unter 35 Jahre) zwischen 2011 und 2014 von 80 % auf 56 % gesunken⁵.

Nicht nur in Spanien, sondern auch in Polen entsteht eine neue Beziehung der Bevölkerung zum Mieten. Der Großteil des Wohnungsbestands ist selbstgenutzter Wohnraum. Der Mietmarkt ist aktuell noch sehr klein, fast ausschließlich in den größten Städten vorzufinden und in seiner Heterogenität von privaten Vermietern dominiert. Der sich noch zu entwickelnde, institutionelle Vermietungsmarkt stößt jedoch auf sehr viel Interesse, da es in der Generation junger Polen analog zu Spanien schwierig ist, einen Haus- oder Wohnungs-

¹ Selected Issuespaper on Denmark – <https://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2016/cr16185.pdf>

² <http://www.fomento.gob.es/MFOM.CP:Web/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW045> – S.54

³ <http://fortune.com/2015/03/10/spain-housing-rentals/>

⁴ <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/02/21/745413-fernando-encinar-hay-que-quitarse-de-la-cabeza-la-idea-de-que-alquilar-es-vivir-en>

⁵ Caixabank – http://www.caixabankresearch.com/sites/default/files/documents/27_focus_7_ing_eng_0.pdf

Tätigkeitsbericht

Bericht der Fondsverwaltung

kauf in Gänze auf Fremdfinanzierung zu fußen. Außerdem hat es im Lebensstil der neuen Generation geringere Priorität, Wohneigentum zu besitzen, da häufig die Qualität des erschwinglichen Wohnraums deutlich hinter den Ansprüchen hinterherhinkt. Rationalität und Mobilität im Zusammenspiel mit finanzieller Liquidität werden für die Lebensführung der heute 20- bis 30-Jährigen immer wichtiger¹.

Akquisitionen

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden 21 Ankäufe (Übergang Nutzen und Lasten erfolgt teilweise nach dem Stichtag) mit einem Volumen nach Verkehrswerten von insgesamt 335,3 MEUR getätigt. Der bereits oben dargestellten Entwicklung der europäischen Wohnimmobilienmärkte folgend lag der Fokus auf Dänemark, Spanien, Niederlande und Deutschland.

In Kopenhagen-Soborg konnte ein kürzlich erstellter Neubau, der aber bereits vollständig vermietet ist, erworben werden. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 01.07.2016, während das zweite Projekt in der Hauptstadt Dänemarks zum Ende 2016 fertiggestellt und zum Beginn 2017 an den

Fonds übergang. Dabei handelt es sich um eine neue Stadtentwicklung im Sydhavn.

In Spanien konnten fünf Immobilien für insgesamt 84 MEUR in Madrid und Barcelona angekauft werden. Dabei konnten im Besonderen für das Objekt in Barcelona die Erwartungen an den Anstieg der Mieten erfüllt werden. Das Asset liegt an einer Fußgängerzone der Rambla Poblenou in bequemer Entfernung zum Sandstrand.

In den Niederlanden wurden zwei Objekte angekauft, die sich in der Vermietung als absolut stabil zeigen. In Almere, bei Amsterdam, befinden sich die Wohnungen über einem Sockel mit Einzelhandelsnutzung und in Den Bosch handelt es sich um ein zu Wohnzwecken umgenutztes Bürogebäude. Diese Art von Umnutzungsprojekten ist in den Niederlanden sehr beliebt, um den Überhang an leerstehenden Bürogebäuden zur Milderung der Engpässe in der Wohnraumversorgung zu nutzen. Damit werden natürlich auch Potenziale in Innenstadtlagen revitalisiert.

Als erstes Investment in Deutschland wurde die Immobilie in St. Augustin

(11 MEUR Volumen) zum 01.01.2017 angekauft. Das Objekt befindet sich im Stadtteil Niederpleis, einer ruhigen und von Wohnungsnutzung geprägten Umgebung. Das Stadtzentrum von St. Augustin, Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Das NordEstate-Portfolio, welches im März 2017 in Deutschland angekauft wurde, besteht aus Objekten in den Metropolregionen Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf und Objekten in Wuppertal, Göttingen und Reutlingen. Obwohl diese Objekte teilweise älterer Baujahre sind, sind sie durch Instandhaltung und teilweise gründliche Modernisierung in gutem technischen Zustand. Es handelt sich um ein stabiles Portfolio, welches in einem zunehmend engeren und schwierigen Marktumfeld akquiriert werden konnte. Zum Ende des Geschäftsjahres wurden die Immobilien in Elmshorn, Bad Vilbel, Hamburg (Soltauer Ring) und Maintal in den Fonds eingestellt. Die restlichen Immobilien des Portfolios folgten in Juli und August.

Der Analyse der europäischen Wohnungsmärkte folgend ist der Fonds in Märkten investiert, in denen aufgrund

¹ <http://www.reas.pl/scripts/Download.php?file=files/reports/Reas-tpa-inwestycje-instytucjonalne-w-polskim-prs.dpf> – S. 3

der wirtschaftlichen Entwicklung und den Engpässen in der Wohnraumversorgung mit weiterhin steigenden Mieten zu rechnen ist. Dabei sind Deutschland, Niederlande und Dänemark Kernmärkte mit unterschiedlichem Reifegrad. In den Niederlanden befindet sich der Markt noch in seiner Erholungsphase nach der Finanzkrise, somit sind die Anfangsrenditen hier noch nicht so unter Druck wie zum Beispiel in Deutschland.

Am schwierigsten gestaltet sich zurzeit die Akquisition im „sicheren Hafen“ Deutschland, da hier die Anfangsrenditen unter sehr starkem Druck stehen.

Strategie und Nachhaltigkeit

Der Fonds folgt dem Ziel, ein nachhaltiges und zukunftssicheres Portfolio aufzubauen. Deshalb wurden auch ca. 170 MEUR in Projektentwicklungen investiert, von denen bereits das Objekt in Kopenhagen Teglholmen fertiggestellt und übergeben wurde. Auch wenn Projektentwicklungen und die daraus resultierenden hohen Liquiditätsquoten die Fondspersormance belasten, sorgen sie für ein neuwertiges und nachhaltiges Portfolio. Zurzeit sind 37 % des Portfolios jünger als fünf Jahre. Des Weiteren generieren Projektentwicklungen

in Märkten mit steigenden Preisen wie zum Beispiel in Berlin auch schon während der Bauphase Wertzuwächse.

Über die oben benannten Kernländer hinaus wurde auch in Polen investiert. In Polen entsteht, wie oben beschrieben, der Mietwohnungsmarkt erst. Damit bestehen natürlich Herausforderungen an das Asset Management bei der Platzierung des Produktes im gerade erst entstehenden Markt, aber es bestehen auch große Chancen durch die Vorreiterrolle mit positiven Bewertungseffekten in den Folgejahren.

Die Diversifikation und die Ausnutzung der verschiedenen Marktzyklen innerhalb des europäischen Wohnungsmarktes stabilisieren das Portfolio und die Rendite nachhaltig.

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Portfolios werden bei Ankauf und Bewirtschaftung auch die Kriterien der Nachhaltigkeit berücksichtigt. Die Bewertung der Objekte erfolgt mit dem Catella-Nachhaltigkeitsmonitor, der zusammen mit den Experten der imug (Institut für Markt, Umwelt und Gesellschaft) von Catella entwickelt wurde.

Die Bewertung erfolgt anhand eines umfangreichen Kriterienkatalogs aus den Bereichen:

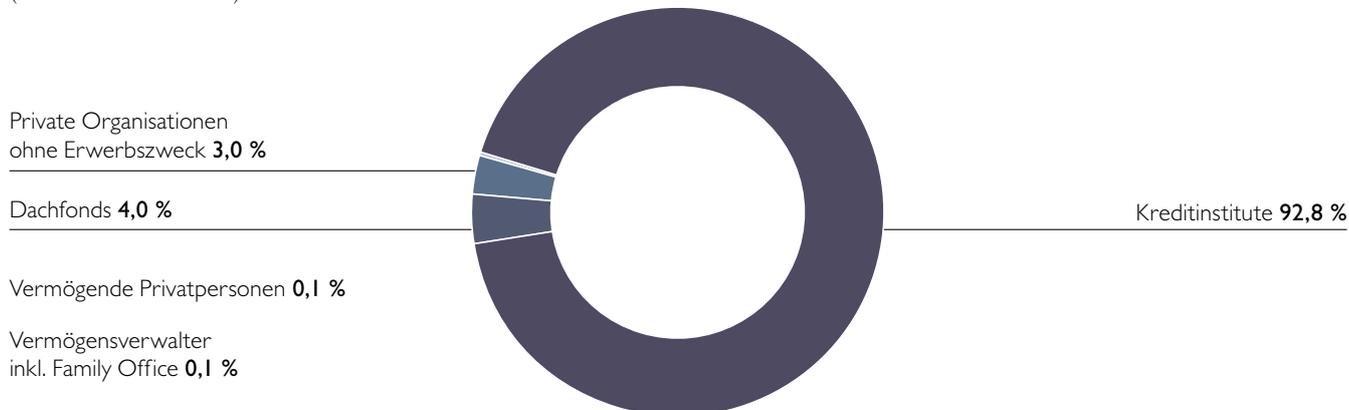
- Ökologie
- Ökonomie
- Soziale Qualität
- Indikatoren bezüglich des regionalen Immobilienmarkts
- sowie Anforderungen der Nutzer und Mieter.

Damit können sowohl im Akquisitionsprozess als auch in der Bewirtschaftung sämtliche Aspekte berücksichtigt werden, die für eine zukunftsfähige Immobilie wichtig sind.

Tätigkeitsbericht

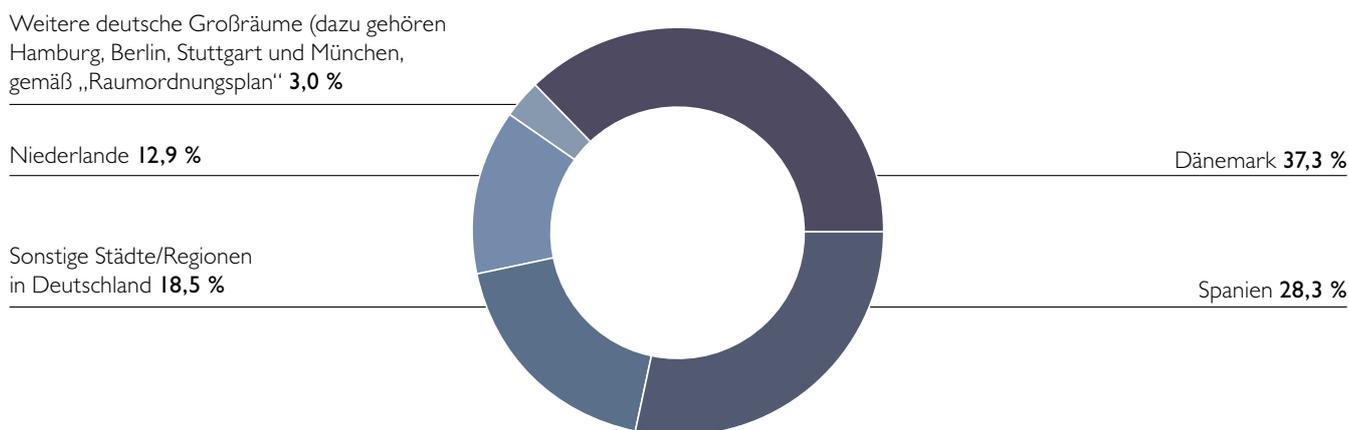
Anlegerstruktur¹

(Basis Anzahl Anteile)



Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert²)

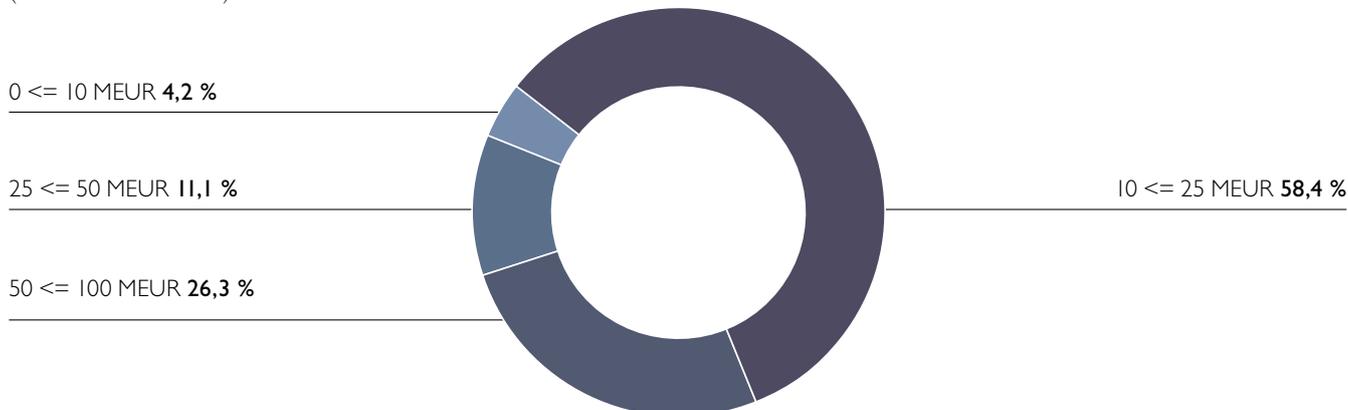


Nutzungsarten der Fondsimmobilien

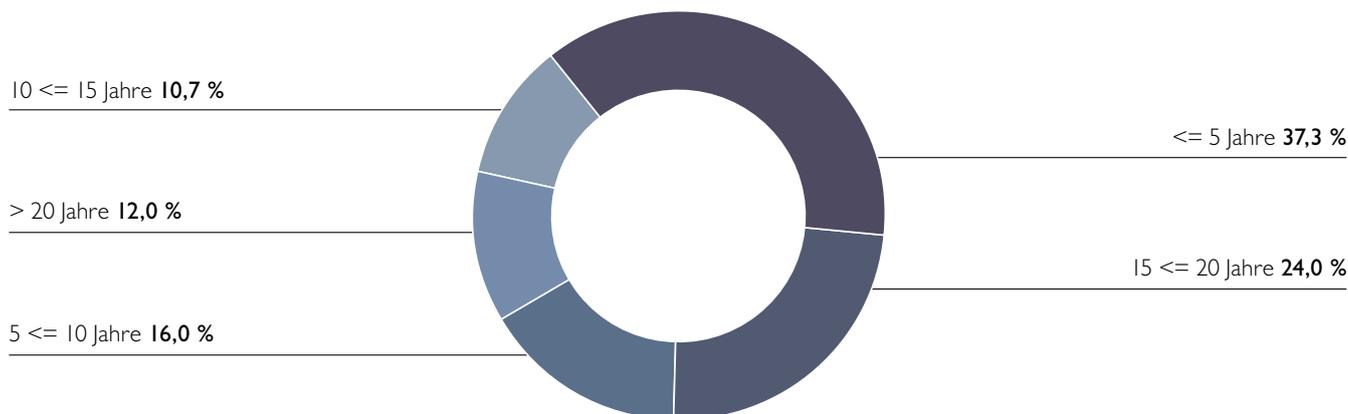
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Größenklassen der Fondsimmobilien (Basis Verkehrswert²)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



Branchenanalyse aller Mieter (auf Basis der monatlichen Nettomieten)



¹ Die Richtigkeit der Angaben der Anleger kann nicht garantiert werden.

² Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis im ersten Jahr der Anschaffung bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.



Tätigkeitsbericht

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 148.334 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 22.704 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 2.352 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 487 TEUR und für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen sind 1.699 TEUR reserviert, sowie 900 TEUR für die Ertragsausschüttung. Die Rückstellungen in Höhe von 119 TEUR betreffen überwiegend Prüfungskosten und Kosten für steuerliche Beratung.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	3.285	1,1	29.590	10,0
DKK	0	0,0	32.276	10,9
GESAMT	3.285	1,1	61.866	20,9

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) in %
DKK	7.775	1,7
PLN	129	0,0
GESAMT	7.904	1,7

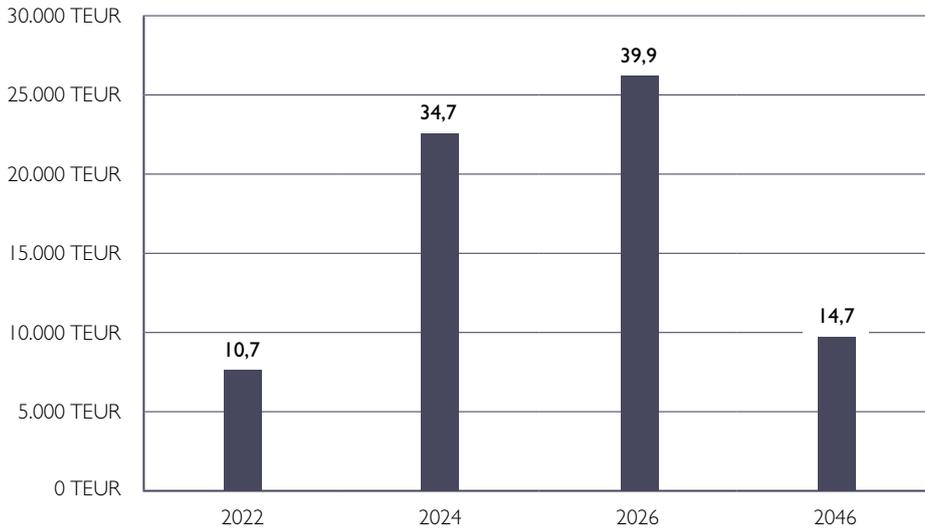
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	0	0,0
1 bis 2 Jahre	22.729	34,9
2 bis 5 Jahre	16.547	25,4
5 bis 10 Jahre	25.875	39,7
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	65.151	100,0

Tätigkeitsbericht

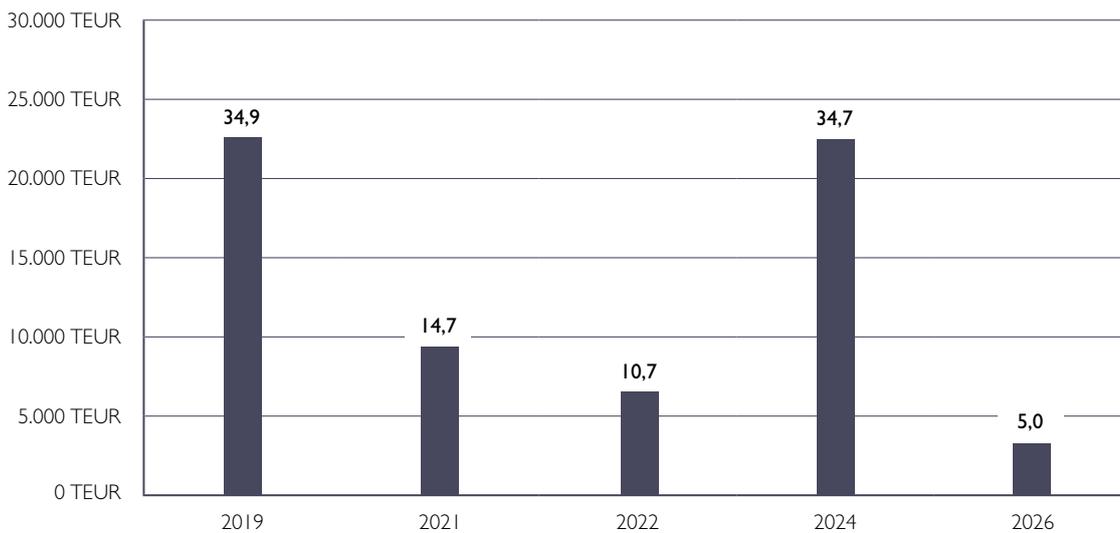
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen (direkt) gesamt 65.151 TEUR.

Bericht des Fondsmanagements

Personal und Organisation

Mit Wirkung zum 16.09.2016 hat Herr Bernhard Fachtner sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

Mit Wirkung zum 01.03.2017 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Bestellung von Herrn Dr. Bernd Thalmeier zum Vorstand der Catella Real Estate AG. Die Eintragung der Bestellung in das Handelsregister erfolgte am 16.03.2017.

München, 2. Oktober 2017

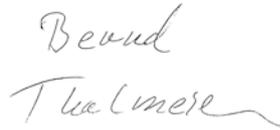
Catella Real Estate AG



H. Fillibeck
Vorstand



X. Jongen
Vorstand



Dr. B. Thalmeier
Vorstand



J. Werner
Vorstand

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditenzahlen in % ¹	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	PL indirekt	SP indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien									
Bruttoertrag ²	6,1	6,1	0,0	4,1	6,2	0,0	4,9	7,1	4,7
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,1	-1,1	-1,2	-1,3	-1,1	-126,3	-1,1	-2,0	-1,3
Nettoertrag ²	5,0	5,0	-1,2	2,8	5,1	-126,3	3,8	5,1	3,4
Wertänderungen ²	1,0	1,0	-0,2	3,0	4,5	-81,4	0,0	3,1	2,0
Ausländische Ertragsteuern ²	0,0	0,0	-0,5	-0,1	0,0	-3,7	-0,3	-0,2	-0,1
Ausländische latente Steuern ²	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	0,0	-0,5	-0,4	-0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	5,9	5,9	-1,9	5,7	9,0	-211,4	3,1	7,6	5,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	6,7	6,7	-2,1	7,5	12,1	-211,4	3,3	9,7	6,0
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	-1.134,4	0,0	-2,4	-1,3
Gesamtergebnis in Fondswährung³	6,7	6,7	-2,2	7,5	12,1	-1.345,8	3,3	7,3	4,7
II. Liquidität⁴	-0,1	-0,1	3,7	0,0	0,0	0,3	0,0	0,4	0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵									1,8
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									1,0

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) ⁶	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	PL indirekt	SP indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	12.422	12.422	0	0	0	0	0	0	12.422
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	3.223	70.930	23.152	148	52.653	150.106	150.106
Immobilien gesamt	12.422	12.422	3.223	70.930	23.152	148	52.653	150.106	162.528
Liquidität	132.265	132.265	1.998	9.272	660	32.511	3.159	47.600	179.865
Kreditvolumen	1.769	1.769	0,00	20.348	6.969	0	9.133	36.450	38.219
Fondsvolumen (netto)									321.011

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

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.06.2016 bis 30.06.2017.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2016 bis 30.06.2017.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2016 bis 30.06.2017.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte und Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2016 bis 30.06.2017.

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (30.06.2016 bis 30.06.2017).

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen ¹ (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	LU indirekt	NL indirekt	SP indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	63.575	63.575	0	110.428	0	38.005	83.845	0	232.278	295.853
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	3.062	3.062	0	5.270	0	2.160	4.172	0	11.601	14.663
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	275	275	0	3.072	0	957	855	0	4.884	5.159
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	12	0	0	124	0	0	136	136
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0	0	0	0	1.010	0	1.010	1.010
Sonstige negative Wertänderungen ³	156	156	17	119	0	47	93	12	289	445
Sonstige negative Wertänderungen	0	0	0	826	0	0	-265	108	669	669
Negative Wertänderungen durch latente Steuern	0	0	0	2	0	117	272	0	390	390
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	275	275	0	3.072	0	957	-155	0	3.874	4.149
Sonstige Wertänderungen insgesamt ⁴	-156	-156	-6	-947	0	-39	-100	-120	-1.213	-1.369

Vermietung

Vermietungsinformationen ⁵ in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	SP indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	7,7	0,0	3,4	2,7
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	95,8	95,8	0,0	97,5	96,8	88,9	0,0	94,2	94,5
Jahresmietertrag Praxis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	3,8	3,8	0,0	1,3	2,1	3,4	0,0	2,2	2,6
Jahresmietertrag Andere	0,4	0,4	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,2	0,2
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	1,2	0,0	0,9	0,8
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	5,6	5,6	0,0	16,4	1,4	10,0	0,0	11,2	10,7
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Praxis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,7	0,7	0,0	0,5	0,9	1,6	0,0	1,0	0,9
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	93,7	93,7	0,0	82,1	97,7	87,2	0,0	86,9	87,5

¹ Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.

² Abweichende Werte sind durch unterschiedliche Bewertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

³ Ohne Berücksichtigung der Rückstellung für latente Steuern.

⁴ Einschließlich der negativen Wertänderungen durch latente Steuern.

⁵ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Restlaufzeit der Mietverträge

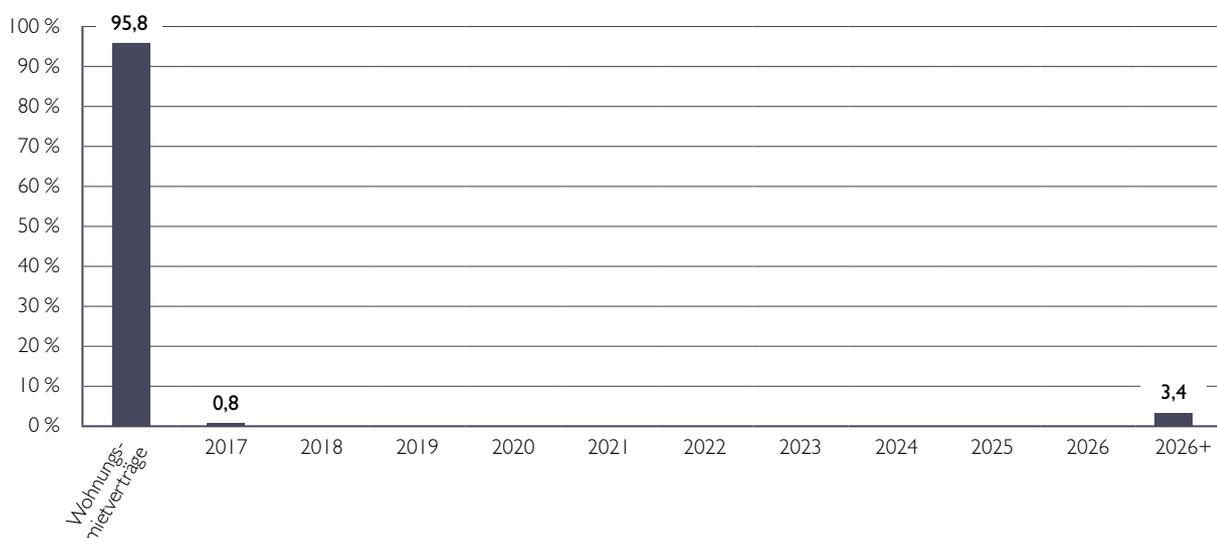
(Basis Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	SP indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnungsmietverträge	96,6	96,6	0,0	99,0	97,7	90,4	0,0	95,6	95,8
2017	3,0	3,0	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,2	0,8
2018	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2019	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2020	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2022	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2023	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2026	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2026+	0,4	0,4	0,0	1,0	1,1	9,6	0,0	4,2	3,4

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)

Mietverträge über Wohnraum können vom Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden (§ 573 c Abs.1 BGB). Die Darstellung erfolgt aggregiert in der Spalte Wohnungsmietverträge. Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2017 bis 2026+.



Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	30.06.2017	30.06.2016
Immobilien	63.425	0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	158.837	27
Wertpapiere	0	0
Bankguthaben	148.334	141.893
Sonstige Vermögensgegenstände	91.419	55.988
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	7.942	119
Fondsvermögen in TEUR	454.073	197.788
Anzahl umlaufende Anteile	44.993.320	19.792.420
Anteilwert (EUR)	10,09	9,99
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,02	n/a
Tag der Ausschüttung	23.10.2017	n/a

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresübersicht)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2016/2017	Berichtszeitraum 2015/2016
I. Immobilien		
Bruttoertrag	4,7	0,0
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3	0,0
Nettoertrag	3,4	0,0
Wertänderungen	2,0	0,0
Ausländische Ertragssteuern	-0,1	0,0
Ausländische latente Steuern	-0,2	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,0	0,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	6,0	0,0
Gesamtergebnis in Währung	6,0	0,0
Währungsänderungen	-1,3	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,7	0,0
II. Liquidität		
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	1,0	-0,1

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

² Nach BVI-Methode.

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		197.787.929,21
1. Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-0,00
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		252.400.378,23
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	252.400.378,23	
Mittelabflüsse aus Anteiltrücknahmen	0,00	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-46.865,17
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-445.003,86
davon bei Immobilien	-156.121,31	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-288.882,55	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		4.376.712,42
davon nicht realisierte Gewinne	3.893.582,68	
davon nicht realisierte Verluste	-667.897,97	
davon Währungskursveränderungen	-147.636,69	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		454.073.150,83

Erläuterung zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Entwicklung des Sondervermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen dem Ende des Vorjahresberichtes und dem Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im Vorjahresberichtszeitraum erfasst wurde.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus

dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten *Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen* berücksichtigt und erhöhen diesen. Rücknahmeaufschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten *Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen* berücksichtigt und mindern diesen (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt derzeit weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeaufschläge.

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

Unter *Abschreibung Anschaffungsnebenkosten* werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear über einen Zeitraum von zehn Jahren (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist der Ertrags- und Aufwandsrechnung zu entnehmen.

Die im Ergebnis des Geschäftsjahres enthaltenen **nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergeben sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus der Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch externe Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, oder dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw.

Unter der Position *Währungskursveränderungen* werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskurschwankungen erfasst.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 30. Juni 2017

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	63.425.000,00	13,97
2. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	63.425.000,00	13,97
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(81.918.864,01)	158.837.109,49	34,98
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(81.918.864,01)	158.837.109,49	34,98
III. Liquiditätsanlagen <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(18.225.158,21)	148.334.091,68	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(18.225.158,21)	148.334.091,68	32,67
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	375.091,13	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(26.753.059,03)	57.998.584,03	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(122.618,15)	240.429,02	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	7.064.282,45 (0,00)	10.925.488,90	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	3.861.206,45 (1.667.608,39)		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	21.879.041,77	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(28.543.285,57)	91.418.634,85	20,13
Summe Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(128.687.307,79)	462.014.836,02	101,75

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		3.285.000,00	0,72
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		2.351.636,22	0,52
(davon in Fremdwährung)	(970.215,61)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		486.511,20	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		1.699.482,08	0,37
(davon in Fremdwährung)	(1.220.543,90)		
Summe der Verbindlichkeiten		7.822.629,50	1,72
(davon in Fremdwährung)	(2.190.759,51)		
II. Rückstellungen		119.055,69	0,03
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Schulden		7.941.685,19	1,75
(davon in Fremdwährung)	(2.190.759,51)		
C. Fondsvermögen		454.073.150,83	100,00
Anteilwert (EUR)		10,09	
Umlaufende Anteile (Stück)		44.993.320	

Devisenkurse per:

Dänische Kronen | Euro = 7,43700 DKK

Polnische Zloty | Euro = 4,24535 PLN

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 29.06.2017 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.06.2017 weist der Catella Wohnen Europa das Netto-Fondsvermögen von 454.073 TEUR aus. Bei 44.993.320 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,09 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 25.200.900 Anteile ausgegeben, was einem Netto-Mittelzufluss von 252.400 TEUR¹ entspricht.

Am 30.06.2017 zählen fünf direkt gehaltene Liegenschaften und neun indirekt über 13 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella Wohnen Europa.

Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im Immobilienverzeichnis dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 63.425 TEUR und besteht aus fünf Wohnimmobilien in Deutschland („Ginsterweg, St. Augustin“, „Soltauer Ring, Hamburg“, „Friedensallee, Elms-horn“, „Büdinger Straße, Bad Vilbel“ und „Bonhoefferstraße, Maintal“), die allesamt im Geschäftsjahr 2016/2017 erworben wurden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds hält zum Stichtag 13 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen (CWE

01 Niederlande GmbH & Co. KG, CWE 01 Beteiligungs GmbH und die CWE 01 Deutschland GmbH), dänischen (CWE Danmark Aps, CWE Teglporten K/S), luxemburgischen (CWE Denmark 01 S.a.r.l.), spanischen (Catella WE Holding Spain S.L., Catella WE 01-SPAIN S.L., Catella WE 02-SPAIN S.L., Catella WE 03-SPAIN S.L., Catella WE 04-SPAIN S.L. und Catella WE 05-SPAIN S.L.) und polnischen (CWE 01 Sp. Z.o.o) Immobilien-Gesellschaften zu jeweils 100 %.

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

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 148.334 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 22.704 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 2.352 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 487 TEUR und für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen sind 1.699 TEUR reserviert, sowie 900 TEUR für die Ertragsausschüttung. Die Rückstellungen in Höhe von 119 TEUR

betreffen überwiegend Prüfungskosten und Kosten für steuerliche Beratung.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 91.419 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (375 TEUR) setzen sich aus Mietforderungen in Höhe von 298 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 77 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (57.999 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im *Immobilienverzeichnis* ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 240 TEUR resultieren aus den Gesellschafterdarlehen an die Luxemburger Gesellschaft (122 TEUR), die spanischen Immobilien-Gesellschaften (109 TEUR) und die deutsche Immobilien-Gesellschaft (9 TEUR).

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 7.064 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligten betragen 3.861 TEUR.

In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 445 TEUR.

¹ Im Zeitraum vom 01.07.2015 bis 30.06.2016 wurden 19.792.420 Anteile ausgegeben.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 21.879 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Anzahlungen für die in Bau befindlichen Objekte „Weißeritzstraße/Seminarstraße, Dresden“ (5.956 TEUR) und „Hasenheide, Berlin“ (12.688 TEUR) sowie Vorlaufkosten für den Kauf der Immobilien aus dem NordEstate Portfolio (2.768 TEUR). Die Forderungen an Immobiliengesellschaften betragen zum Stichtag 460 TEUR und beinhalten die Zwischenausüttung der CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG. Die sonstigen Forderungen aus der Hausverwaltung betragen 8 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 7.823 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 3.285 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte in Deutschland ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben betragen 2.352 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten den Erwerb der Immobilien in Hamburg (468 TEUR), Elmshorn (292 TEUR), Maintal (115 TEUR), Bad Vilbel (108 TEUR) und St. Augustin (74 TEUR). Es bestehen außerdem noch Verbindlichkeiten aus den Erwerben der Immobiliengesellschaften in Polen (947 TEUR), Deutschland (313 TEUR), Dänemark (23 TEUR) und Spanien (12 TEUR).

Unter den Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 487 TEUR werden die Vorauszahlungen auf Betriebskosten (231 TEUR) und Mietkautionen (256 TEUR) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.699 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus den ausländischen Immobiliengesellschaften durch Devisentermingeschäften in Höhe von 1.220 TEUR, Verbindlichkeiten wegen Mehrwertsteuer in Höhe von 256 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 180 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 25 TEUR, sowie sonstige Verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung in Höhe von 18 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 119 TEUR gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 39 TEUR betreffen vor allem Rückstellungen für die Erstellung und Veröffentlichung des Jahresberichtes.

Vermögensaufstellung

zum 30. Juni 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Ginsterweg DE – 53757 St. Augustin Ginsterweg 7-43	W	W 94,0 K 6,0
2		Friedensallee DE – 25335 Elmshorn Friedensallee 28-30	W	W 94,0 K 6,0
3		Büdingen Straße DE – 61118 Bad Vilbel Büdingen Straße 9-23	W	W 93,6 K 6,4
4		Bonhoefferstraße DE – 63477 Maintal Bonhoefferstraße 25-33	W	W 98,5 K 1,5
5		Soltauer Ring DE – 21079 Hamburg Soltauer Ring 8	E/W	W 96,8 K 1,0 A 2,2

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
1/2017	53/50	1987	11.672	-	6.468	A, E, G
5/2017	45	1970	2.435	-	2.388	E, A, G
5/2017	60	1964/2014	13.079	-	6.077	PA, E, A, G
5/2017	60	1964/ 2007/ 2016	10.788	-	9.740	E, A
6/2017	45	1963	6.890	-	6.255	PA, E, A

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung

zum 30. Juni 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
6	-	CWE Denmark 01 S.a.r.l, Luxembourg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 328.213 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	-	-
7	-	Catella WE Holding SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 48.937 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-	-
8	 Genova 5 SP – 28004 Madrid Calle de Genova 5	Catella WE 01 – SPAIN, S.L.; Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 8.898 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.578 TEUR	W/G	W 80,8 K 7,2 G/H 12,0
9	 C/Alaro 4 SP – 28042 Madrid Calle Alaro 4	Catella WE 02 – SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 5.293 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.725 TEUR	W	W 100,0
10	 Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona Rambla Poblenou 124	Catella WE 03 – SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 11.031 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.470 TEUR	W	W 73,2 K 6,7 G/H 20,1
11	-	CWE Beteiligungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 25 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-

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	59/70	1920/ 2013	604	248,4/309,8	2.822	PA, E, G
10/2016	71	2008	2.096	-	4.639	A, E, G, K
10/2016	64	2001	1.555/1.549	1.292,1	6.005	E, G, PA
10/2016	-	-	-	-	-	-

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 30. Juni 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
12		Den Bosch NL – 5224 AP's-Hertogenbosch Helftheuvel passage 8-22	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 17.393 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.860 TEUR	W	W 97,3 A 2,7
13		Chicagostraat NL – 1334 Almere Chicagostraat 4-34, 40-70	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 17.393 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.613 TEUR	W	W 96,4 K 3,6
14		-	CWE 01 Deutschland GmbH, München Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.135 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-	-
15		Madrid Pinto 1 SP – 28320 Pinto Calle Francisco Ferreras 3	Catella WE 04-Spain (Vesta) Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.783 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W 100,0
16		Madrid Pinto 2 SP – 28320 Pinto Calle Rafael Canogar 4	Catella WE 05-Spain (Brosta) Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 10.905 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W 100,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
11/2016 (Beteiligung 10/2016)	60/65	1975/ 2016	1.179	-	4.253	PA
11/2016 (Beteiligung 10/2016)	73/74	2010	4.462/4.542	-	11.873	G, PA
12/2016	-	-	-	-	-	-
01/2017 (Beteiligung 01/2017)	68/67	2004	4.073	-	9.046	E, G, PA
01/2017 (Beteiligung 01/2017)	68/67	2005	4.073	-	9.046	E, G, PA

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung

zum 30. Juni 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
17		Sydhavn Teglholmen DK – 2450 Kopenhagen Alliancevej 14-36	CWE Teglporten K/S ⁷ Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 269.012 TDKK Gesellschafterdarlehen: 140.863 TDKK	G/W	W 96,4 K 1,9 G/H 1,7
18		-	CWE Danmark ApS ⁷ Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 50 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-	-
19		-	CWE 01 Sp.Z o.o, Warschau Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 114.073 TPLN Gesellschafterdarlehen: -	-	-
20		Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg Gyngemose Parkvej 2A-F	CWE Denmark 01 S.a.r.l ⁸ , Luxembourg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 328.213 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	W	W 100,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2016 (Beteiligung 12/2016)	69	2016	6.541	403	14.471	A, F, G, K, PA
12/2016 (Beteiligung 12/2016)	-	-	-	-	-	-
06/2016	-	-	-	-	-	-
07/2016	77	2014	1.658	-	8.198	F, PA

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁷ Die 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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Ginsterweg DE – 53757 St. Augustin	6,4	-	0,2
2	Friedensallee DE – 25335 Elmshorn	9,4	-	0,3
3	Büdinger Straße DE – 61118 Bad Vilbel	1,5	-	0,3
4	Bonhoefferstraße DE – 63477 Maintal	9,7	-	0,3
5	Soltauer Ring DE – 21079 Hamburg	3,0	-	0,3

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
562,3	5,1	566,7/567,0	11.370,0/10.860,0	29,6
195,5	5,4	193,8	3.650,0	-
776,6	4,4	771,1	17.600,0	-
1.000,1	4,5	1.016,8	22.290,0	-
525,9	6,0	513,9	8.770,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2017, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
6	Genova 5 SP – 28004 Madrid	28,1	-	1,5
7	C/Alaro 4 SP – 28042 Madrid	8,0	-	0,3
8	Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona	4,5	-	3,6
9	Den Bosch NL – 5224 AP's-Hertogenbosch	1,3	-	0,3
10	Chicagostraat NL – 1334 Almere	3,3	-	0,3
11	Madrid Pinto 1 SP – 28320 Pinto	7,4	-	0,3
12	Madrid Pinto 2 SP – 28320 Pinto	8,8	-	0,3

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
13	Sydhavn Tegholmen DK – 2450 Kopenhagen	30,4	-	0,3
14	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	0,2	-	0,3

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.104,0	4,7	1.051,5/955,9	23.900,0/22.920,0	30,8
734,6	5,5	712,3/709,7	13.900,0/13.030,0	30,1
1.011,1	4,4	995,4/1.006,9	22.700,0/23.760,0	30,1
915,7	5,9	891,1	15.800,0/15.460,0	29,9
1.270,2	5,7	1.266,5/1.270,5	22.300,0/22.450,0	29,7
754,8	6,3	733,1/741,8	12.200,0/11.870,0	-
737,5	6,3	709,9/727,2	11.800,0/11.610,0	-

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
3.695,2	4,8	3.688,3/3.676,3	78.526,3/76.899,3	29,3
1.587,4	4,9	1.587,4	32.916,5/32.513,1	29,2

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2017, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK 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	Ginsterweg DE – 83757 St. Augustin	10.840,0	1.295,7	704,6	591,1	12,0	64,8	1.230,8	114
2	Friedensallee DE – 25335 Elmshorn	3.650,0	469,4	237,3	232,1	12,9	7,8	461,5	118
3	Büdingen Straße DE – 61118 Bad Vilbel	17.600,0	2.019,2	1.056,0	963,2	11,5	33,7	1.985,6	118
4	Bonhoefferstraße DE – 63447 Maintal	22.290,0	2.547,2	1.337,4	1.209,8	11,4	42,5	2.504,7	118
5	Soltauer Ring DE – 21079 Hamburg	8.770,0	888,9	394,7	494,3	10,1	7,4	881,5	119

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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



Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Genova 5 SP – 28004 Madrid	23.950,0	466,9	-	466,9	1,9	34,4	432,5	111
9	C/Alaro 4 SP – 28042 Madrid	12.900,0	860,4	774,0	86,4	6,7	64,4	795,9	111
10	Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona	23.700,0	2.127,4	1.969,3	158,1	9,0	174,9	1.952,5	111
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Den Bosch NL – 5224 Hertogenbosch	15.298,1	173,9	-	173,9	1,1	11,6	162,3	111
13	Chicagostraat NL – 1334 Almere	21.750,0	669,2	436,5	232,7	3,1	44,6	624,6	111
14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Madrid Pinto 1 SP – 28320 Pinto	11.942,8	216,4	-	216,4	1,8	11,4	204,9	114
16	Madrid Pinto 2 SP – 28320 Pinto	11.507,2	207,9	-	207,9	1,8	11,0	196,9	114

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kaufpreises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene 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
CWE Denmark 01 S.a.r.l. ¹	51.971,4	1.663,3	-	1.663,3	3,1	119,5	1.543,0	106
Catella WE Holding SPAIN, S.L.	48.937,0	1.362,1	-	1.362,1	2,8	93,1	1.269,0	110
Catella WE 01 – SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Catella WE 02 – SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Catella WE 03 – SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
CWE 01 Beteiligungs GmbH	25,0	-	-	-	-	-	-	-
CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	17.393,0	693,6	-	693,6	4,0	46,6	646,9	110
-	-	-	-	-	-	-	-	-
CWE 01 Deutschland GmbH	10.135,0	295,1	-	295,1	2,9	17,4	277,7	112
Catella WE 04 – SPAIN, S.L., (Vesta)	-	-	-	-	-	-	-	-
Catella WE 05 – SPAIN, S.L., (Brosta)	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
17	Sydhavn Tegholmen DK – 2450 Kopenhagen	76.159,7	1.158,1	-	1.158,1	1,5	66,8	1.090,2	113
18	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	31.195,4	378,4	-	378,4	1,2	56,1	328,9	106
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kaufpreises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene 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
CWE Teglporten K/S ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
CWE Denmark 01 S.a.r.l.	51.971,4	1.663,3	-	1.663,3	3,1	119,5	1.543,0	106
CWE Danmark ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
CWE 01 Sp. Z o.o, Warschau	26.857,5	136,9	-	136,9	0,5	12,3	124,6	107

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

Land	Lage des Grundstücks	Land	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Soltauer Ring 8, Hamburg	Deutschland	Erbbaurecht	06/2017
Deutschland	Friedensallee 28-30, Elmshorn	Deutschland	Mietwohngrundstück	05/2017
Deutschland	Büdinger Str. 9-23, Bad Vilbel.	Deutschland	Mietwohngrundstück	05/2017
Deutschland	Bonhoefferstr. 25-33, Westendstr. 22-38, Maintal	Deutschland	Mietwohngrundstück	05/2017
Deutschland	Ginsterweg 7-43, St. Augustin	Deutschland	Mietwohngrundstück	01/2017

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Spanien	CATELLA WE 04-SPAIN, S.L.	Spanien	100,00	01/2017
Spanien	CATELLA WE 05-SPAIN, S.L.	Spanien	100,00	01/2017
Niederlande	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	10/2016
Deutschland	CWE 01 Deutschland GmbH	Deutschland	100,00	11/2016
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	10/2016

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

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 fanden statt.

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	CWE Teglpøtten 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 30. Juni 2017

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 148.334 TEUR (32,7 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
UniCredit Bank AG (Bayerische HypoVereinsbank AG), München	4.544	0
Caceis Bank S.A., Germany Branch, München	34.981	davon 657 TDKK 927 TPLN
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	25.486	0
ING Bank NV, Amsterdam	0,3	0
ING Bank Slaski S.A., Warschau	17.918	76.070 TPLN
Berliner Sparkasse, Berlin	0,2	0
Aareal Bank AG, Wiesbaden	1	0
Bayerische Landesbank, München	20.401	0
Deutsche Bank AG, Frankfurt	25.000	0
ABN AMRO Bank N.V., Amsterdam	20.002	0
Summe	148.334	0

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

I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 30.06.2017

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

-

II. Investmentanteile

Stichtag 30.06.2017

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

-

III. Wertpapiere

Stichtag 30.06.2017

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

-

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stichtag 30.06.2017

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

-

V. Sicherungsgeschäfte
I. Devisentermingeschäfte

Stichtag 30.06.2017

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – PLN	46.000 TPLN	10.251	10.831	-580
EUR – PLN	46.000 TPLN	10.251	10.831	-580
EUR – DKK	165.000 TDKK	22.191	22.179	12
EUR – DKK	58.000 TDKK	7.797	7.797	0
EUR – DKK	58.000 TDKK	7.797	7.795	2
EUR – DKK	70.800 TDKK	9.523	9.519	4
EUR – DKK	310.000 TDKK	41.690	41.679	11
EUR – DKK	661.800 TDKK	88.998	88.969	29

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – PLN	144.000 TPLN	32.687	33.807	-1.120
EUR – PLN	46.000 TPLN	10.740	10.799	-59
EUR – PLN	190.000 TPLN	43.427	44.606	-1.179
EUR – DKK	165.000 TDKK	22.201	22.211	-10
EUR – DKK	380.800 TDKK	51.243	51.276	-33
EUR – DKK	545.800 TDKK	73.444	73.487	-43

2. Zins-Swaps¹

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.

¹ Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen.

Vermögensaufstellung

zum 30. Juni 2017

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	0,00 0,00	375.091,13	0,08
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(26.753.059,03)		57.998.584,03	12,77
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(122.618,15)		240.429,02	0,05
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(1.667.608,39) (1.667.608,39)	7.064.282,45 3.861.206,45	10.925.488,90	2,41
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(0,00)	0,00 0,00	21.879.041,77	4,82
Kurswert Verkauf TEUR 0,00	Kurswert Stichtag TEUR 0,00	Vorl. Ergebnis EUR 0,00		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	3.285.000,00	0,72
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(970.215,61)		2.351.636,22	0,52
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		486.511,20	0,00
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(1.220.543,90)	0,00 1.220.543,90	1.699.482,08	0,37
Kurswert Verkauf EUR 116.872.240,75	Kurswert Stichtag EUR 118.092.784,65	Vorl. Ergebnis EUR 1.220.543,90		
III. Rückstellungen			119.055,69	0,03
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			454.073.150,83	100,00
Anteilwert (EUR)			10,09	
Umlaufende Anteile (Stück)			44.993.320	

Devisenkurse per 29.06.2017:

Dänische Kronen | Euro = 7,43700 DKK

Polnische Zloty | Euro = 4,24535 PLN

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 30. Juni 2016 bis zum 30. Juni 2017

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(-3.590,26)		-160.846,78	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Qst) (davon in Fremdwährung)	(16.535,48)		16.584,80	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(1.052.655,67)		2.292.978,76	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		608.022,69	
5. Erträge aus Immobilien -Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		460.000,00	
6. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		144.438,57	
Summe der Erträge				3.361.178,04
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			141.007,94	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	73,91		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	43.756,37		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(3.450,38)	32.484,06		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(1,75)	64.693,60		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		25.220,61	
3. Verwaltungsvergütung			1.036.767,03	
4. Verwahrstellenvergütung			98.556,28	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			129.887,76	
6. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		29.580,16	78.870,65	
Summe der Aufwendungen				1.510.310,27
III. Ordentlicher Nettoertrag				1.850.867,77

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 30. Juni 2016 bis zum 30. Juni 2017

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				28.844,55
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(28.844,55)	0,00	28.844,55	
2. Realisierte Verluste				581.047,92
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(581.045,66)	0,00	581.045,66	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-552.203,37
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				205.143,83
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				1.503.808,23
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			3.893.582,68	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-667.897,97	
3. Währungskursänderungen			-147.636,69	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				3.078.048,02
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				4.581.856,25

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge des Sondervermögens betragen im Berichtszeitraum insgesamt 3.361 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 608 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der direkt gehaltenen Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr negative **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -144 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Guthaben in Höhe von 17 TEUR für Festgelder, Tagesgelder und Bankguthaben im Ausland und -161 TEUR aus Negativzinsen für Festgelder, Tagesgelder und Bankguthaben im Inland. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzes.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 2.293 TEUR stellt im Wesentlichen die Zinserträge aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Dänemark, Spanien und den Niederlanden dar.

Die Position **Erträge aus Immobiliengesellschaften** in Höhe von 460 TEUR resultiert aus der Ausschüttung der deutschen Personengesellschaft.

Die **Eigengeldverzinsung** in Höhe von 144 TEUR resultiert aus den aktivierten Bauzinsen für das Bauprojekt in „Hasenheide, Berlin“ (99 TEUR) und „Weißeritzstraße/Seminarstraße, Dresden“ (45 TEUR).

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 1.510 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Prüfungs- und Veröffentlichungskosten.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 141 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Position **Instandhaltungskosten** in Höhe von 44 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung der Immobilien. Bei den **Kosten der Immobilienverwaltung** in Höhe von 32 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

In den **sonstigen Kosten** (65 TEUR) sind 53 TEUR aus Kosten für nicht realisierte Objektkäufe in Mailand und Hannover, 4 TEUR für die Erst- und Neuvermietung und 8 TEUR für übrige Aufwendungen enthalten.

Die Zinsaufwendungen (25 TEUR) beinhalten Darlehenszinsen für den zur Finanzierung des Objektes „Ginsterweg, St. Augustin“ aufgenommenen Kredit.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 1.037 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug

99 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 130 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten allgemeine Beratungskosten in Höhe von 79 TEUR und Kosten der externen Bewerter in Höhe von 30 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beläuft sich insgesamt auf -552 TEUR. Dieses realisierte Ergebnis resultiert aus den im Geschäftsjahr ausgelaufenen Devisentermingeschäften (Gewinne 29 TEUR und Verluste -581 TEUR).

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 205 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von gesamt 3.078 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (3.893.582,68 TEUR) und Verluste (-667.897,97 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-148 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Geschäftsjahr ein Ergebnis in Höhe von 4.582 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 30. Juni 2017

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	-196.871,89	0,00
2. Ertragsausgleich auf den Verlustvortrag	EUR	-252.009,00	-0,01
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	1.503.808,23	0,03
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	<u>1.054.927,34</u>	<u>0,02</u>
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet			
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR	1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	154.060,94	0,00
	EUR	<u>155.060,94</u>	<u>0,00</u>
III. Gesamtausschüttung			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	899.866,40	0,02
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
	EUR	<u>899.866,40</u>	<u>0,02</u>
Gesamtausschüttung auf 44.993.320 ausgegebene Anteile	EUR	899.866,40	0,02

Für die Ermittlung der investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen liegt eine Bescheinigung nach § 5 InvStG vor.

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt -196.871,89 EUR.

Ertragsausgleich auf den Verlustvortrag

Der Ertragsausgleich auf den Verlustvortrag beträgt -252.009,00 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.06.2017 beträgt 1.503.808,23 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es findet keine Zuführung aus dem Sondervermögen statt.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden Einbehalte gem. § 12 (2) BAB in Höhe von 1.000,00 EUR vorgenommen.

Wiederanlage

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres wurde keine Wiederanlage vorgenommen.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Gewinne in Höhe von 154.060,94 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 44.993.320 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 23.10.2017 insgesamt 899.866,40 EUR.

Somit werden pro Anteil 0,02 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 23. Oktober 2017.

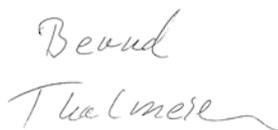
München, 2. Oktober 2017
Catella Real Estate AG



H. Fillibeck
Vorstand



X. Jongen
Vorstand



Dr. B. Thalmeier
Vorstand



J. Werner
Vorstand

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	118.092.784,64 EUR
Die Vertragspartner der Derivategeschäfte	Caceis Bank S.A., Germany Branch, München Deutsche Bank AG, Frankfurt

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,09 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	44.993.320



III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

Anhang

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

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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

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

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

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

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

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

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung

Rechtliche Gegebenheiten

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

Sonstiges

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

4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen

objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben.

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

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

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

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

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

Anhang

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 Bewerber

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.

Bewerber 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 beispiels-

weise 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.

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

Anhang

die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonders, 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 Instandhaltungsstau oder Renovierung mit dem Hinweis auf im Sondervermögen zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten, warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

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

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

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

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

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

9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des

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

II. Bewertungsgutachten

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

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

Anhang

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 Einüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt.

4. Wertpapier-Darlehen

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der

jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abge-

schrieben. 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 abgeschriebenene 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

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.

Anhang

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.

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grund-

sätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z. B.

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

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

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

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine

Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z. B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Die Gesellschaft wird die Bewertungsgrundsätze und Bewertungsverfahren regelmäßig überprüfen. Die Überprüfung wird mindestens jährlich sowie bevor das Sondervermögen eine neue Anlagestrategie verfolgt oder in eine neue Art von Vermögensgegenständen investiert, die bislang nicht von diesen 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	0,86 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	1,43 %
Transaktionskosten	4.588.268,89 EUR

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

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 4 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

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

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

Im Berichtszeitraum sind transaktionsabhängige Vergütungen in Höhe von 4.588.268,89 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 2.293 TEUR stellt im Wesentlichen die Zinserträge aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Dänemark, Spanien und den Niederlanden dar.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten allgemeine Beratungskosten in Höhe von 79 TEUR und Kosten der externen Bewerter in Höhe von 30 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	6.256.528,19 EUR
Davon feste Vergütungen	5.045.373,63 EUR
Davon variable Vergütungen	1.211.154,56 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2016)	61
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

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

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

Am 18.03.2017 wurde ein neuer Verkaufsprospekt für das Sondervermögen Catella Wohnen Europa veröffentlicht. Die Änderungen haben sich im Wesentlichen aus den durch die BaFin vorgegebenen Anpassungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen ergeben (Umstellung auf das KAGB in der Fassung des OGAW-V-UmsG).

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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. Aufgrund der strategischen Ausrichtung des Sondervermögens auf Wohnimmobilieninvestments ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. 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	0,99
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,02

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

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Catella Real Estate AG, München:

Die Catella Real Estate AG, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Catella Wohnen Europa für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2016 bis 30. Juni 2017 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2016 bis 30. Juni 2017 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 2. Oktober 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG

Catella Wohnen Europa, ISIN: DE000AI4IUZ7, Beginn des Geschäftsjahres: 01.07.2016,

Ende des Geschäftsjahres: 30.06.2017, Endausschüttung am 23.10.2017, Tag der Beschlussfassung: 23.10.2017

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³ pro Anteil EUR
I a)	Betrag der Ausschüttung ⁴	0,0200	0,0200	0,0200
Zusatz	Barausschüttung	0,0200	0,0200	0,0200
I a)	aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
	bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000
	Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,0000
	Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,0000
2)	Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0313	0,0313	0,0313
I b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0200	0,0200	0,0200
	Gesamtbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,0513	0,0513	0,0513
I c)	Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
	aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG ⁵	-	0,0000	-
	bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG ⁵	-	0,0000	0,0000
	cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) ⁶	-	0,0513	0,0513
	dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
	ee) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000	-	-
	ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
	gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 1	0,0000	0,0000	0,0000
	hh) in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	-
	ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
	jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000	0,0000
	kk) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
	ll) in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000	0,0000

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³ pro Anteil EUR
I d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,0513	0,0513	0,0513
bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,0000	0,0000	0,0000
	Zusatz davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
I e)	(weggefallen)	-	-	-
I f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und ⁸			
aa)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
I g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0060	0,0060	0,0060
I h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000

¹ Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden.

² Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

³ Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

⁴ Ausschüttung gemäß der Definition des BMF-Schreibens vom 18. August 2009 Randziffer 12.

⁵ Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen.

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

Steuerliche Hinweise

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz über die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG für den Investmentfonds Catella Wohnen Europa für den Zeitraum vom 01.07.2016 bis 30.06.2017

An die Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend: wir) beauftragt, auf der Grundlage der Buchführung und des geprüften Jahresberichts für den oben aufgeführten Investmentfonds für den angegebenen Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (nachfolgend: InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Die Verantwortung für die Rechnungslegung des Investmentfonds als Grundlage für die Ermittlung der steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben aufgeführten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Daher sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hatte und soweit für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellte steuerliche Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG vorlagen, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben der Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung der steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG auswirken kann, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG keine über die Prüfung der Einhaltung der Regeln des deutschen Steuerrechts hinausgehende Ermittlungen vorzunehmen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Sachverhalte des laufenden Jahres vorzunehmen. Unsere Aussage stützen wir auf analytische Untersuchungshandlungen und Befragungen zu den veröffentlichten Aktiengewinnen und den veröffentlichten Rücknahmepreisen für den Berichtszeitraum.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, (weitere) Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

München, den 23.10.2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frederik Wolf
(Steuerberater)

Bernhard Brielmaier
(Steuerberater)

Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 30.06.2017 in Höhe von 0,0200 EUR je Anteil erfolgt am 23.10.2017.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig¹ sind. Dem ausländischen Anleger² empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Gegebenenfalls kann es jedoch zu einer definitiven Belastung von einer Kapitalertragsteuer i.H.v. 15 % auf deutsche Dividenden und deutsche eigenkapitalähnliche Genussscheine kommen, wenn bestimmte Vorgaben des Einkommensteuergesetzes nicht eingehalten werden können. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug

von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden.³

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem

ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden, sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung
Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuer-

¹ Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

² Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

³ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01.01.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

pflichtigen Ertragsteile 801,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften können nach Auffassung der Finanzverwaltung als sog. Schachteldividenden nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich grundsätzlich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Steuerliche Hinweise

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 01.01.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 01.01.2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s.o.).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des

Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden,

nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (s.u.) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31.12.2008 erworbener Fonds-

anteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Zum 31.12.2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o.g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig⁴. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

⁴ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

Steuerliche Hinweise

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz⁵ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieb-

lichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s.o.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 01.01.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden

Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind bei Körperschaften steuerpflichtig.

⁵ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Bei einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern sind in- und ausländische Dividenden aus Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften als sog. Schachteldividenden in vollem Umfang

nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen

Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei⁶, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). Von Einzelunternehmern sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

⁶ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Steuerliche Hinweise

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 01.03.2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträgen zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Investmentanteils.

Zum 31.12.2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o.g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Sondervermögen – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuer-

abzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Gesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung,

werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltene Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Sondervermögen noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der

Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den

Steuerliche Hinweise

automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 09.12.2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes

meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die

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

Grunderwerbsteuer

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

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von

steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Investmentsteuerreform

Am 26.07.2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet. Der Gesetzgeber will mit der Investmentsteuerreform insbesondere EU-rechtliche Risiken ausräumen und Möglichkeiten für steuerliche Gestaltungen einschränken. Außerdem sollen Verwaltungsaufwand abgebaut und rechtliche Systemfehler korrigiert werden.

Für Publikumsfonds wie den Catella Wohnen Europa ist ab 2018 ein Systemwechsel vorgesehen: Sie sollen künftig mit 15 % Steuern auf inländische Dividenden, Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien belastet werden. Damit werden deutsche und ausländische Fonds hinsichtlich dieser Erträge auf der Fondsebene künftig gleich besteuert.

Für Anleger, die bislang keine Steuern auf Kapitalerträge zahlen (wie beispielsweise Kirchen oder gemeinnützige Organisationen), würde die Vorbelastung des Fonds eine Steuererhöhung bedeuten. Das Investmentsteuergesetz sieht für diese Anleger ein Verfahren vor, wonach auf Antrag des Fonds die Steuerpflicht auf Fondsebene entfällt, soweit solche Anleger am Fonds beteiligt sind. Diese Anleger erhalten die auf Fondsebene nicht erhobene/erstattete Steuer vom Fonds ausgezahlt (sog. Befreiungsbetrag).

Für weitere Anlegergruppen, insbesondere für Privatanleger, sollen Teilfreistellungen der Ausschüttungen und Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile die Belastung auf Fondsebene pauschal ausgleichen (sog. Teilfreistellung).

Aufgrund der Neuregelung gelten alle Fondsanteile zum 31.12.2017 für steuerliche Zwecke als veräußert und zum 01.01.2018 als neu angeschafft. Die Besteuerung eines etwaigen Veräußerungsgewinns findet allerdings erst zum Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile statt.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

D-80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2016

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2016

2.224 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

Knut Pedersen

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Josef Brandhuber

Selbständiger Berater

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Ando Wikström – bis 04.05.2017

Svenska Hyreshus AB

Chief Financial Officer

Markus Holmstrand – ab 04.05.2017

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Vorstand

Bernhard Fachtner – bis 16.09.2016

Henrik Fillibeck

Xavier Jongen

Dr. Bernd Thalmeier – ab 01.03.2017

Jürgen Werner

Gesellschafter

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

Fastighetsaktiebolaget Bremia,

Kalmar/Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

Caceis Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2016

654.000 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2016

2.114.816 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str.8

D-80636 München

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Markus Obermeier

Dipl.-Ing. (FH)

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

Michael Post – ab 01.07.2017

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Stefan Zehnter – bis 30.06.2017

Dipl.-Betriebswirt

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

b) Ankaufsbewerter

Renate Grünwald – bis 30.06.2017

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Klaus Edenharter

Dipl.-Ing.

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

Thomas Kraft

Dipl.-Ing., Architekt

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

Hartmut Nuxoll

Dipl.-Ing.

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

Carsten Troff – ab 01.07.2017

Dipl.-Volkswirt

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

Dr. Martin Töllner

Dipl.-Ing., Architekt

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

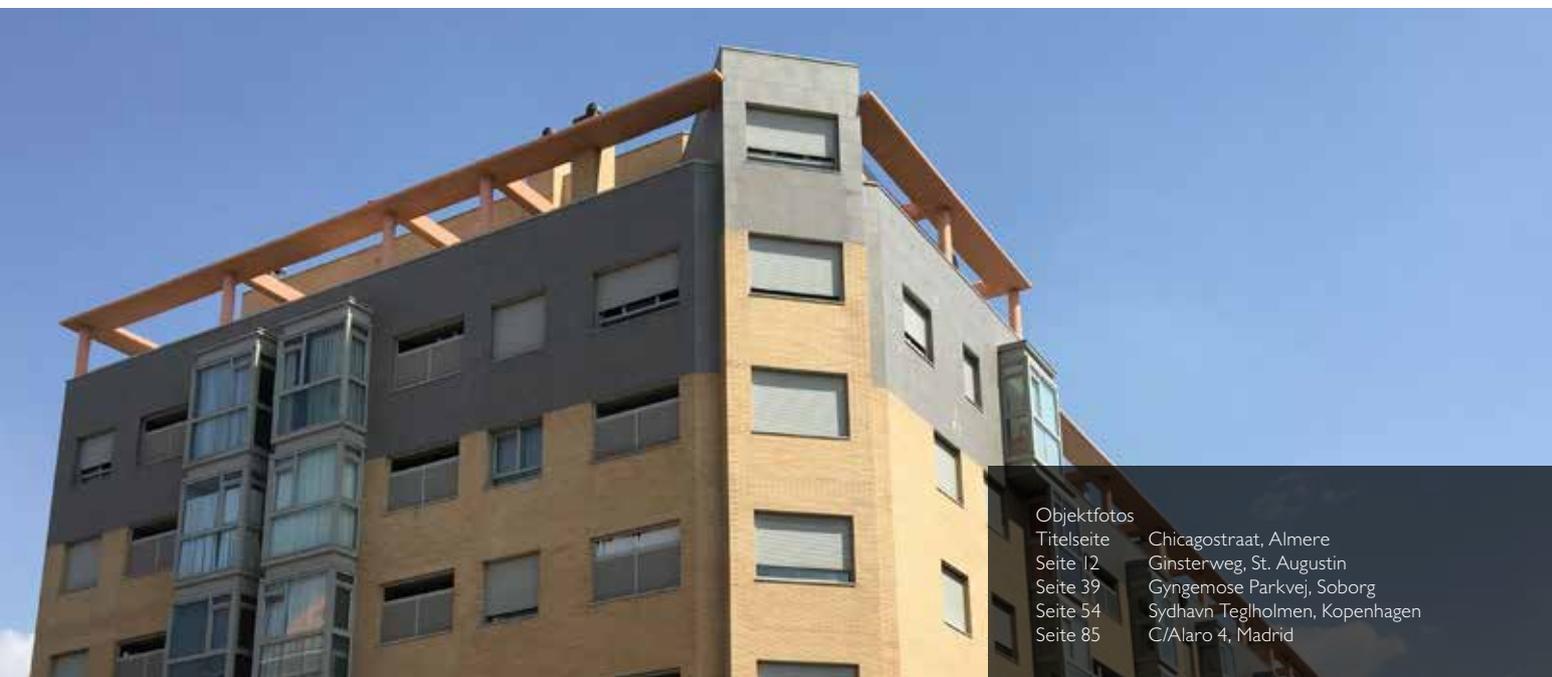
Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architekt

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

Anlageausschuss

Es wurde kein Anlageausschuss in dem Geschäftsjahr gebildet.



Objektfotos
Titelseite
Seite 12
Seite 39
Seite 54
Seite 85

Chicagostraat, Almere
Ginsterweg, St. Augustin
Gyngemose Parkvej, Soborg
Sydhavn Teglsolmen, Kopenhagen
C/Alaro 4, Madrid



Catella Real Estate AG
Sitz in München

Vorstand:

Bernhard Fachtner – bis 16.09.2016
Henrik Fillibeck
Xavier Jongen
Dr. Bernd Thalmeier – ab 01.03.2017
Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Dr. Andreas Kneip
Knut Pedersen
Josef Brandhuber
Bernd Schöffel
Ando Wikström – bis 04.05.2017
Markus Holmstrand – ab 04.05.2017

www.catella.com/immobilienfonds