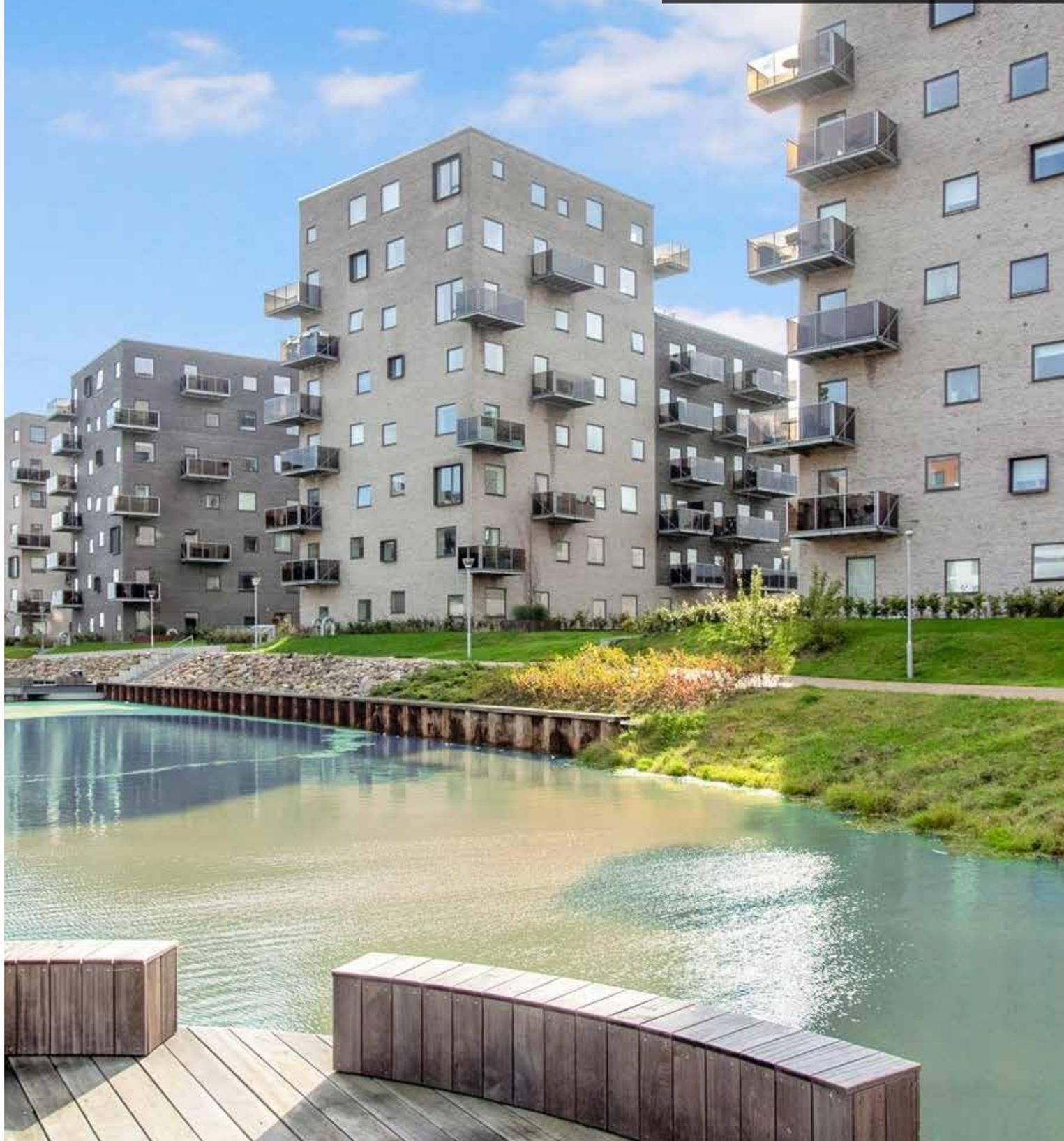




CATELLA WOHNEN EUROPA

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
JAHRESBERICHT ZUM 30. JUNI 2019



Kennzahlen „Auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 30.06.2019	Stand 30.06.2018	
Fondsvermögen netto	702.968	539.120	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	888.033	706.056	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	153.354	76.732	TEUR
Finanzierungsquote ²	24,6	28,3	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	753.275	590.347	TEUR
davon direkt gehalten	283.588	208.975	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	469.687	381.372	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	41	32	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	21	15	
davon im Bau/Umbau	2	2	
Veränderungen im Immobilienportfolio	9	18	
Ankäufe von Objekten	9	18	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	91,0	87,5	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	150.690	59.779	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	98.631	11.444	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	52.059	48.335	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	7,4	9,0	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	2,5	2,0	%
seit Auflage ¹⁰	5,4	2,9	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	67.648.595	52.672.226	Stück
Anteilwert ¹¹	10,39	10,24	EUR
Ausgabepreis ¹²	10,91	10,75	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	01.10.2019	15.10.2018	
Ausschüttung je Anteil	0,20	0,10	EUR
Gesamtkostenquote			
	0,85	0,88	%

Auflage des Fonds: 01.02.2016
 ISIN: DE000A141UZ7
 WKN: A141UZ
 Internet: www.catella.com/de/Deutschland/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 vom 01.07.2018 bis 30.06.2019.

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 abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.

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

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

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

¹⁰ Angabe zum 30.06.2019 für den Zeitraum vom 01.07.2018 bis 30.06.2019, Angaben zum 30.06.2018 für den Zeitraum vom 01.07.2017 bis 30.06.2018.

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

¹² Anteilspreis inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.

Inhaltsverzeichnis

- 03 Kennzahlen „Auf einen Blick“
- 06 Tätigkeitsbericht
- 17 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre
- 18 Entwicklung des Sondervermögens
- 20 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 (Vermögensübersicht)
- 24 Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:
 - 24 Immobilienverzeichnis
 - 38 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
 - 42 Übersicht Anschaffungskosten
 - 48 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
- 52 Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil II:
 - 52 Bestand der Liquidität
- 54 Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil III:
 - 54 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
- 55 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 60 Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2019
- 61 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind
 - 61 Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
 - 61 Sonstige Käufe und Verkäufe
- 62 Anhang
- 77 VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS
- 80 Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
- 83 Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
- 84 Steuerliche Hinweise ab dem 1. Januar 2018
- 90 Gremien

Tätigkeitsbericht

Der europäische Wohnungsmarkt

Zur Jahresmitte 2019 zeigt die europäische Wirtschaft eine robuste Binnennachfrage, die exportorientierte Aktivität bleibt jedoch verhalten. Die jüngste Zuspitzung der Handelsspannungen mit den USA und die damit verbundene Unsicherheit belasten die ohnehin schwache weltweite ökonomische Aktivität.

Das Wirtschaftswachstum im Euroraum übertraf im ersten Quartal die Erwartungen, getrieben von der jeweiligen Inlandsnachfrage. Die starke Wirtschaftsleistung wurde jedoch durch eine Reihe von vorübergehenden Faktoren wie der verbrauchergetriebenen Bevorratung in Großbritannien vor dem ursprünglichen Brexit-Austrittsdatum, dem milden Winter und der Erholung im Automobilsektor unterstützt. Ihr positiver Impuls dürfte sich im zweiten Quartal abschwächen und die Binnennachfrage dadurch voraussichtlich schmälern.

Die zu einem späteren Zeitpunkt des Jahres zu erwartende Erholung sieht nunmehr verhaltener aus, da der globale Produktionszyklus noch nicht seinen Tiefpunkt erreicht hat und die Aussichten für Handel und Investitionen weiterhin von Protektionismus und Unsicherheit getrübt werden. Der Arbeitsmarkt bleibt der Lichtblick im Euroraum. Aber auch hier werden die Aussichten zunehmend durch die anhaltende Schwäche des verarbeitenden Gewerbes und der Auslandsnachfrage in Frage gestellt, die sich möglicherweise auf Dienstleistungen auswirken

und die Schaffung von Arbeitsplätzen, das Lohnwachstum und den privaten Konsum dämpfen kann.

Insgesamt dürfte die Wirtschaft des Euroraums in diesem und im nächsten Jahr weiter expandieren, wobei sich das prognostizierte jährliche Wachstum von 1,9% im Jahr 2018 auf 1,2% im Jahr 2019 (1,4% in der EU) verlangsamen dürfte, bevor es sich im Jahr 2020 prognostiziert auf 1,4% festigt (1,6% in der EU) unterstützt durch eine höhere Anzahl von Arbeitstagen.¹

Da davon ausgegangen wird, dass auch die Ölpreise verhalten bleiben, wurde die Gesamtinflation im Euro-Währungsgebiet von der EU in beiden Prognosejahren leicht auf 1,3% gesenkt.¹ Die Wachstumsaussichten für den Euroraum sind daher mit nach unten gerichteten Risiken behaftet, die an diesem fragilen Punkt der Weltwirtschaft noch enger miteinander verbunden zu sein scheinen als zuvor. Auf der innereuropäischen Seite bleibt ein harter Brexit in Bezug auf die Handelsbeziehungen zwischen der EU27 und dem Vereinigten Königreich eine der Hauptrisikquellen.

Die EZB hat im Juni 2019 deutlich seine Entschlossenheit zum Handeln im Falle von unvorhergesehenen Ereignissen sowie seine Bereitschaft bekundet, alle seine politischen Instrumente nach Bedarf anzupassen. Der EZB-Rat verlängerte seine Prognose für die Leitzinsen um mehrere Monate. Die Leitzinsen der EZB dürften nun „mindestens bis zum ersten Halbjahr

2020 auf ihrem derzeitigen Niveau bleiben“.¹

Der Euro hat seit Anfang April eine nominale Aufwertung um fast 2% erfahren. Der Euro hat gegenüber den Währungen der meisten wichtigsten Handelspartner des Euro-Währungsgebiets an Wert gewonnen. Der Euro scheint von der weltweit zunehmenden Risikoaversion der Anleger profitiert zu haben, vor dem Hintergrund wachsender Befürchtungen, dass die erneuten Handelsspannungen zwischen den USA und China negative Auswirkungen auf die Weltwirtschaft haben könnten.

Die Renditen 10-jähriger Bundesanleihen sind seit Anfang Mai deutlich negativ. Dies spiegelt die zunehmende Unsicherheit über die wirtschaftlichen Aussichten, die rückläufigen längerfristigen Inflationserwartungen an den Märkten, die steigenden geopolitischen und politischen Risiken sowie die Erwartungen einer weiteren akkommodierenden Geldpolitik wider. Die Spanne zwischen deutschen Bundesanleihen und den meisten anderen Staatsanleihen des Euro-Währungsgebiets hat sich aufgrund einer Neubewertung der Risiken durch Anleger und Investoren sowie steigender Erwartungen an eine stärkere geldpolitische Anpassung der EZB verringert.

Der europäische Wohnungsmarkt

In den letzten Jahren haben sich die europäischen Wohnungsmärkte als Investitionssubstitut für die teilweise negativ verzinsten europäischen Staatsanleihen gezeigt sowie der

¹ EU – Summer 2019 (Interim) Economic Forecast - https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip108_en.pdf.

niedrige Leitzins die Finanzierung für Eigennutzer und Investoren sehr attraktiv gestaltet. Im zurückliegenden Kalenderjahr setzten die institutionellen Investitionen in Wohnimmobilien in Europa ihren Wachstumskurs fort. Die Gesamtinvestitionen stiegen 2018 um über 40% auf 56 Mrd. EUR. Unter anderem Großbritannien und Spanien haben das Investitionsvolumen getrieben, da beide Märkte ihren Platz unter den größten europäischen Märkten für Wohninvestitionen festigten.¹

Das Wachstum der geografischen Diversifizierung und der grenzüberschreitenden Aktivitäten wird sich voraussichtlich in diesem Jahr fortsetzen. Joint Ventures, große Portfolio-Akquisitionen und M&A-Aktivitäten werden wichtige Instrumente sein, mit denen Investoren Kapital auf ausländischen oder neuen Investmentmärkten einsetzen können.¹

Die Portfolio-Verkaufsaktivität hat in den letzten Jahren signifikant zugenommen, da sich die Investoren auf Skaleneffekte konzentriert haben.¹ Die europäischen Wohnimmobilienmärkte werden ihre Attraktivität als risikoaverse Immobilieninvestitionen für Anleger, die einen stabilen Cashflow anstreben, behalten. Dies gilt insbesondere in Anbetracht des vergleichsweise höheren Niveaus technologischer Konkurrenz in anderen Sektoren wie Einzelhandel und Büro.

Wohnimmobilien weisen eine geringe Renditekorrelation mit anderen Sektoren auf und bieten attraktive Diversifizierungsvorteile. Eine hohe Liquidität in den größten europäischen

Investitionszentren für Wohnimmobilien bietet den Anlegern Sicherheit für künftige Veräußerungen und stärkt die Nachfrage nach Vermögenswerten an diesen Standorten weiter. Zudem sind in diesen Städten die Fundamentaldaten am stärksten und die fortgesetzte Verstädterung, die hohe Zuwanderung und die anhaltenden Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage stützen die langfristigen Aussichten des Sektors.

Die Wirtschaft Deutschlands steht nach wie vor auf Wachstumskurs und die Nachfrage nach Immobilien ist vor allem in Ballungszentren sowie Groß- und Mittelstädten sehr hoch. Demgegenüber steht eine zu geringe Produktion an Wohnraum. Von Januar bis März 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 75.600 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, waren das 2,8% weniger Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum. Bezogen auf Mehrfamilienhäuser liegt der Rückgang zum 1. Quartal 2018 bei 4,4%.² Die Konsequenz dieser Entwicklung: Die Flächenverfügbarkeit sinkt und der Druck auf die Mieten in den Großstädten bleibt bei steigendem Zuzug in urbane Regionen weiter hoch.³ Die Renditen sinken – wie auch in allen anderen europäischen Ländern – stetig weiter, sodass Investments auch außerhalb der A-Städte in Neubau- und Bestandssegmenten mit höheren Renditeerwartungen zunehmen.⁴ Die niederländische Wirtschaft verzeichnete 2018 eine weitere positive Entwicklung. Obwohl sich das

Wachstum in der zweiten Jahreshälfte abgeschwächt hat, liegt das Wachstum für das Gesamtjahr mit 2,8% weiterhin deutlich über der durchschnittlichen Wachstumsrate von 1,5% für 15 Jahre.⁵ Das Volumen von Investments in Wohnen war höher als das der Büros und ist damit erstmals das bevorzugte Segment. Grundsätzlich hat auch der niederländische Markt das Problem, dass das Wohnungsangebot der großen städtischen Agglomeration – bedingt durch starken Zuzug – abnimmt, die Preise signifikant steigen (Kaufpreise für Immobilien stiegen zwischen Q1 2018 und Q1 2019 um +8,1%) und somit weiterhin lokale Anspannungen entstehen.⁶ Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat in den letzten Jahren zugenommen, vor allem im freien Sektor. Dieser nimmt traditionell einen recht kleinen Anteil ein, jedoch wird davon ausgegangen, dass dieser Markt weiterhin stark wachsen wird. Die Preiserhöhung pro m² für Mietwohnungen betrug im zweiten Halbjahr 2018 5,9% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.⁶ Im Jahr 2018 benötigten die Niederlande weitere 263.000 Wohnungen, um die starke Nachfrage zu decken. Um zu verhindern, dass der Wohnraumangel größer wird, ist jedoch viel mehr Wohnungsbau erforderlich, als im vergangenen Jahr realisiert wurde.⁷

In Dänemark kam es aufgrund des allgemeinen Wirtschaftswachstums, steigender Einkommen und sehr niedriger Zinssätze zu einem Anstieg der Wohnungspreise von 5,3%, was jedoch geringer ausfiel als das Wachstum von mehr als 8% zwischen 2016 und 2017.⁸

¹ JLL 2019 – European Multifamily Investment Report.

² Statistisches Bundesamt: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/05/PDI19_191_31111.html.

³ IW Köln: Es wird nach wie vor zu wenig gebaut: <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/beitrag/michael-voigtlaender-es-wird-nach-wie-vor-zu-wenig-gebaut.html>.

⁴ Bulwiengesa 2019: Deutsche B- und C-Städte versus A-Städte: Wo winkt das beste Rendite-Risiko-Verhältnis?

⁵ CBRE 2019: Real Estate Market Outlook Netherlands 2019.

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

⁷ NVM 2019: The Dutch Property Market in Fokus 2018.

⁸ Finans Danmark 2018 - <http://rkr.statistikbank.dk/statbank5a/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=BM010&PLanguage=0&PXSlid=0&wsid=cflist>.

Tätigkeitsbericht

Gleichzeitig ist Urbanisierung ein bedeutender Faktor, der das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in Ballungsgebieten verstärkt. Gerade im Großraum Kopenhagen hat die Bevölkerung innerhalb von 10 Jahren um 20% zugenommen. Auch in Aarhus nahm die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um 14% zu.¹ Dennoch zeigte sich in 2018 ein verlangsames Mietwachstum in den großen dänischen Städten. In Kopenhagen sind die Mieten im Vergleich zu 2017 um 2,5% angestiegen. Der Wohnungsneubau beginnt bereits stagnierende Spitzenmieten in 1A-Lagen zu verzeichnen, da die Bezahlbarkeit vieler Bewohner Kopenhagens eingeschränkt ist.² Institutionelle Investments in Mehrfamilienhäuser in Frankreich sind im Vergleich zu den Vorjahren in 2018 deutlich angestiegen. Das Investmentvolumen wuchs von weniger als 200 Mio. EUR im Jahr 2017 auf fast 3,2 Mrd. EUR in 2018.³ Folglich zeigt sich die wachsende Bedeutung des französischen Marktes für institutionelle Anleger. Die Preise für Wohneigentum in Paris, Lyon und Bordeaux erreichten Rekordniveaus. In mittelgroßen Städten und weniger dicht besiedelten Gebieten haben sich die Preise stabilisiert.³ Die Mietpreise haben sich in Frankreich innerhalb des Jahres 2018 um ca. 1,7% erhöht.⁴ In Frankreich ist das Senior Housing Segment ein stark

wachsender Teilmarkt für moderne, kleinteilige Wohnformen. Bis 2030 wird die Zahl unabhängiger Senioren (zwischen 75 und 84 Jahren) nach den Prognosen von INSEE um 2 Mio. wachsen. Sie sind die Hauptzielgruppe der Résidences Services Séniors. In Frankreich vollzieht sich ein gesellschaftlicher Wandel im Lebensstil von Senioren: Sie möchten sozial, kulturell und körperlich aktiv bleiben und suchen die Möglichkeit, hausinterne Dienste zu nutzen, ohne ein Pflegeheim aufzusuchen. Das Teilsegment der Résidences Services Séniors ist relativ jung, sodass von einem starken Ausbau des Produktes bei einer wachsenden Zielgruppe ausgegangen werden kann.⁵ In Spanien ist der Immobilienmarkt im Jahr 2018 zum fünften Mal in Folge gewachsen. Das Transaktionsvolumen in Mehrfamilienhäuser ist von weniger als einer Million in 2017 auf über 3 Mrd. EUR in 2018 gestiegen.⁶ Mit der Erholung der spanischen Wirtschaft und dem Rückgang der Arbeitslosenquote - Ende 2018 mit 14,5%, dem niedrigsten Wert seit Anfang 2009 - steigt das Verbrauchervertrauen, was sich in einer steigenden Zahl von Wohnungskäufen widerspiegelt.⁷ Ein Anstieg der Immobilienpreise ist erkennbar, insbesondere in den spanischen Großstädten.⁸ Der Mietwohnungsmarkt hat stark an Bedeutung gewonnen, insbesondere bei jungen

Menschen. In der Altersgruppe der 16-29-Jährigen leben 2017 etwa 74% der Haushalte zur Miete, 2007 waren es lediglich 42%. In der Altersgruppe der 30-44-Jährigen lebten 2017 36% aller Haushalte zur Miete, 2007 waren es 26%.⁹

Polen gilt als der größte Wohnungsmarkt in Zentral- und Osteuropa. In Polen sind in 2018 drei Trends erkennbar: steigende Preise, steigende Baukosten und ein sich entwickelnder Mietmarkt.¹⁰ Die Nachfrage nach Mietobjekten steigt durch die demographische und wirtschaftliche Entwicklung in den fünf bedeutsamen Ballungsorten. Die junge Generation der Polen hat – ebenso wie in Spanien – Probleme in der Finanzierung von Eigentum, folgt einem anderen Lebenskonzept, zieht in die Städte und fragt Mietwohnungen nach. Mobilität und Flexibilität rücken stärker in den Fokus der jungen Generation.¹¹

Die finnische Wirtschaft entwickelt sich gemäß CBRE 2019 auch in 2018 positiv, was die Immobilieninvestitions- und Mietmärkte stark unterstützt.¹² Das finnische BIP dürfte entsprechend KTI 2018 um rund 3 Prozent steigen. Allerdings wird erwartet, dass sich das Wachstum der Exporte verlangsamt und die globalen Handelsstreitigkeiten die Unsicherheit erhöhen. Es wird auch angenommen, dass sich das Wachstum der Investitionen verlangsamt.

¹ Statistics Denmark: <https://www.statbank.dk>.

² Colliers 2019: Copenhagen Property Market Report.

³ CBRE 2019: Real Estate Market Outlook France 2019.

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

⁵ CBRE 2018: Les Séniors l'avenir du core? Résidences Services Séniors et opportunités d'investissement.

⁶ Savills 2019: Multifamily & Co-living.

⁷ CBRE 2019: Real Estate Market Outlook Spain.

⁸ Knight Frank 2019: Residential New Development Madrid.

⁹ Knight Frank 2019: Private Rented Sector Spain 2019.

¹⁰ Ernst & Young: The Polish Real Estate Guide 2019.

¹¹ PwC, REAS, CMS: Institutional rental market in Poland 2017: https://www.pwc.pl/pl/publikacje/assets/reas_cms_pwc_institutional_rental_market_poland.pdf.

¹² KTI: The Finnish Property Market 2019.

Die Verbesserung der Beschäftigung, steigende Gewinne und ein starkes Verbrauchervertrauen unterstützen positive Aussichten für den privaten Konsum und den Einzelhandel. Für 2019 und 2020 wird jedoch erwartet, dass sich das Wirtschaftswachstum auf unter 2 Prozent verlangsamt.¹ Derzeit gibt es in Finnland rund 877.000 Mietwohnungen. Etwa 289.500 davon wurden mit öffentlichen Zuschüssen ausgestattet, wie z. B. Kreditzusagen oder Zinszuschüsse für die Entwicklung von Mietwohnungen. Der nicht subventionierte Mietwohnungsbestand beläuft sich Ende 2017 auf rund 510.000 Wohnungen.² Der Bestand ist in den letzten Jahren vor allem durch Neubauten und in geringerem Maße durch die Aufhebung der Beschränkungen des geförderten Wohnungsbaus deutlich gestiegen. Die Bevölkerungszunahme in den größten Städten hat das Mietwachstum trotz des schnellen Angebotswachstums unterstützt. In der Metropolregion Helsinki sind die Mieten weiterhin angestiegen. Außerhalb der Metropolregion Helsinki steigen die Mieten in den großen Städten.²

Strategische Ausrichtung

Zum Geschäftsjahresende erreichte der Fonds folgende Allokation auf Basis der sogenannten Assets under Management:

Dänemark (22,7 %)
 Deutschland (28,9 %)
 Spanien (16,2 %)
 Finnland (10,1 %)
 Frankreich (10,9 %)
 Niederlande (6,9 %)
 Polen (4,3 %)

Der Anteil der Entwicklungsprojekte lag bei 8,0 %.

Akquisitionen

Im dritten Geschäftsjahr konnte der Fonds erfolgreich entsprechend seiner Strategie in der Länderallokation sowie der Segmente im Bereich Wohnen diversifiziert werden. Die 9 im Berichtsjahr des Fonds erworbenen Wohngebäude mit ca. 143,7 MEUR Volumen in zwei Ländern reflektieren die paneuropäische Anlagestrategie und helfen dabei, die Ausgewogenheit zwischen Kernländern und Satellitenmärkten auszubalancieren. Darüber hinaus charakterisieren sie einerseits verschiedene Nutzergruppen, so wie beispielsweise bestehende Seniorenwohnungen in Frankreich, andererseits stehen Ein- und Zweizimmerwohnungen in Helsinki für den Trend zu kleineren Wohneinheiten.

Die Bevölkerungszahl der über 65-jährigen Franzosen wird entsprechend offiziellen Prognosen des französischen Statistikamtes zwischen 2020 und 2050 auf etwa 20 Millionen steigen.³ Mehr und mehr Menschen leben in Singlehaushalten, auch Senioren. Daher wurde der Fonds gemäß seiner Strategie im Bereich Seniorenwohnungen in Frankreich erweitert. Das erworbene Portfolio umfasst drei Service-Seniorenwohnanlagen der neusten Generation, die Objekte befinden sich in den Städten Conflans-Sainte-Honorine und Concarneau, Poitiers. Die Gebäude wurden zwischen 2014 und 2017 errichtet und werden von zwei der in Frankreich führenden Betreiber betreut.

Die Gesamtmietfläche der drei Wohnanlagen beläuft sich auf rund 15.430 m² in insgesamt 317 Apartments. Zusätzlich bieten die Wohnanlagen Gemeinschaftsflächen wie Restaurant, Swimming-Pool, Turnräume oder Sauna. Diese Flächen variieren in den Objekten zwischen 600 m² und 1.000 m². Das Portfolio bietet sichere und langfristige Mieteinnahmen durch Double-Net und Triple-Net Mietverträge.

Conflans-Sainte-Honorine – 84 Apartments mit ca. 4.200 m² Wohnfläche
 Concarneau – 115 Apartments mit ca. 5.400 m² Wohnfläche
 Poitiers – 118 Apartments mit ca. 5.830 m² Wohnfläche

In Finnland wurde ebenso ein Portfolio, bestehend aus sechs Wohnimmobilien und einer vermietbaren Fläche von ca. 18.500 m² erworben. Die 2011 erbauten hochwertigen und modernen Immobilien befinden sich im Großraum Helsinki, eine in Tampere und eine in Jyväskylä, die auch große Universitätsstädte sind. Wohnimmobilien haben sich in den letzten zehn Jahren zur größten Immobilienanlageklasse in Finnland entwickelt. Alle drei Städte verfügen über positive Bevölkerungsprognosen, und Tampere und Jyväskylä sind selbst regionale Zentren.

Portfoliostrategie & Fragilitätsdenken

Die Portfoliostrategie respektive Risikostreuung orientiert sich neben der Diversifikation an einer Feststellung, die Nassim Taleb geäußert hat.⁴ Seine Feststellungen führen nicht zu exakten Risikomodellen, sondern geben einen Leitfaden, wie eine Strategie so ange-

¹ CBRE 2019: Finland Real Estate Market Outlook 2019.

² KTI: The Finnish Property Market 2019.

³ INSEE 2016 - Projections de population à l'horizon 2070 - Insee Première – 1619.

⁴ Nassim Taleb (2018): Der Schwarze Schwan: Die Macht höchst unwahrscheinlicher Ereignisse; Nassim Taleb (2014) - Antifragilität: Anleitung für eine Welt, die wir nicht verstehen.

Tätigkeitsbericht

legt werden kann, dass außerordentliche externe Schocks, sogenannte „tail-risks“, tendenziell bei geringem oder ohne negativen Einfluss bleiben. Demnach treffen unvorhersehbare Ereignisse auf drei verschiedene Beschaffenheiten:

Fragilität - Fragil ist ein System, das eher Nachteile als Vorteile aus unvorhersehbarer Volatilität zieht
Robustheit – Belastbare Beschaffenheit, welche sich bei Erschütterungen stabil, genauer neutral verhält
Antifragile Systeme profitieren von Volatilität

Dies exakt auf einen bestimmten Investitionshorizont beziehungsweise Immobilieninvestitionen zu übertragen ist komplex, jedoch verfolgt der Fonds die Konzeption, in allen drei oben genannten Beschaffenheiten investiert zu sein, da generell die fragilen Systeme vor dem sehr seltenen unerwarteten Geschehnis von erheblicheren Vorteilen profitieren. Im Übertrag sind fragile Objekte vornehmlich Neubauten und Projektentwicklungen in bevorzugten Wohnlagen. Diese Gebäude rangieren in konjunkturellen Aufschwungsphasen mit geringeren marktgegebenen Optionen aufgrund der hohen Gebäude- und Lagequalität in der oberen Hälfte des Miet- und Kaufpreisniveaus, bieten jedoch in der Regel hohe Belegungsraten und sicheren Cashflow im normalen Marktumfeld.

Ergänzt werden diese Immobilien von robusten Objekten, die im Sinne des Fonds grundsätzlich mit erschwinglichem Wohnraum gleichgesetzt werden;

demgemäß Wohngebäude in prosperierenden Regionen mit hoher Wohnraumnachfrage, die sich im unteren Bereich des lokalen Mietgefüges bewegen und somit unter anderem auch für die - im Englischen - als key worker¹ bezeichneten Arbeitskräfte erschwinglich sind. Selbige sind für das Funktionieren der städtischen Infrastruktur essenziell, können sich gleichwohl in den seltensten Fällen mit Wohneigentum versorgen und sind daher Mieter. Daher ist es von elementarer Bedeutung, dass in jeder Stadt kostengünstiger Wohnraum für diese und weitere Bevölkerungsschichten zur Verfügung steht. Denn diese verhalten sich bei unvermittelten Vorkommnissen robust, da sie im Allgemeinen nicht oder nur in marginalem Umfang von Miet- und Preisreduktionen betroffen sind. In vielen europäischen Ländern sind diese Marktsegmente reguliert und korrelieren nur gering bis gar nicht mit dem freien Mietmarkt.

Die Adaption der Anti-Fragilität basiert auf den verschiedenen Optionalitäten, die eine Immobilie aufweisen kann. Im klassischen Sinne handelt es sich um die Drittverwendungsfähigkeit des Gebäudes: Kann das Objekt generell einer anderen Nutzung zugeführt werden? Ist es unter Umständen möglich, die aktuelle Wohnnutzung durch Vermietung an Büromieter zu ändern, vorrangig unabhängig von etwaigen baurechtlichen Nutzungsbeschränkungen? Diese sollten jedoch durch einen Änderungsantrag gangbar sein, indem sich die Nutzung in die Art der umgebenden Bebauung eingliedern lässt.

Des Weiteren kann es möglich sein, ein Wohnobjekt eventuell aufgrund der Lage oder Nachfrage an eine bestimmte Nutzergruppe wie etwa Studenten zu vermieten oder zwischen einer kurzfristigen- oder langfristigen Vermietung umstellen zu können.

Grundsätzlich wird die Vielfalt an Optionalitäten aktuell nicht eingepreist. Ein Beispiel diesbezüglich ist der niederländische Büroimmobilienmarkt, der im Zuge der Lehman-Krise mit hohen Leerständen konfrontiert war. Projektentwickler haben sich in den letzten Jahren mit der Umnutzung in dringend benötigten Wohnraum² beschäftigt und innerstädtische Büros in Wohnungen umgebaut. Die Büroobjekte waren im Verkauf an die Projektentwickler als ebensolche leerstehenden Bürogebäude ohne Mietvertrag eingepreist. Mittlerweile haben viele Eigentümer erkannt, dass diese Büros einen höheren Wert haben, nämlich den eines Gebäudes mit anderer Nutzungsoption in oftmals guter zentraler Lage.

Gemäß Taleb blühen antifragile Systeme auf, wenn es Verwerfungen gibt.³ Ein vollständiger Übertrag auf Immobilien ist schwierig, jedoch führen die Optionen dazu, dass ein Gebäude nicht nur den Wert einer leerstehenden Wohnimmobilie haben muss, sondern bei entsprechend vielen Optionen für den aktuellen Eigentümer oder einen Dritten unter anderem den Wert eines zukünftigen Hotels hat oder für eine neue Bewohnerschaft, exemplarisch urbanen Senioren attraktiver ist, als für die vorherige Bewohnerschaft.

¹ Für das städtische Gefüge funktionsimmanente Arbeitskräfte des öffentlichen Sektors, wie zum Beispiel: Krankenhauspersonal (außer Ärzten), Lehrer, Polizisten, Sozialarbeiter, Feuerwehrleute, Mitarbeiter der Bürgerämter, Busfahrer etc.

² DNHK 2016: <https://www.dnhk.org/newsroom/news/news-details/niederlande-erschliessen-leerstehende-bueros-fuer-wohnungsmarkt/>

³ Nassim Taleb 2014 - Antifragilität: Anleitung für eine Welt, die wir nicht verstehen.



Ausblick

Nachdem der Fonds nunmehr in sieben Ländern investiert ist, liegt das Bestreben in der Bestandsverwaltung und –optimierung, während gleichzeitig das kontinuierliche Anwachsen des Netto-Fondsvolumens die Akquisitionen im Fokus belässt. Wir sehen weitere Chancen in Finnland und Spanien sowie in anderen europäischen Kernländern des Fonds. Dabei setzt der Fonds den Schwerpunkt auf erschwinglichen Wohnraum für Familien, Senioren und Berufsanfänger.

Die traditionellen Investitionsstrukturen in der Immobilienbranche wurden besonders in den letzten Jahren zunehmend kritisch hinterfragt. Sowohl die Öffentlichkeit als auch die Kunden und Investoren fordern mittlerweile von Unternehmen verantwortungsbewusste, nachhaltige Lösungen. Die neben der rein ökonomischen Funktion von Unternehmen zu Tage tretende gesell-

schaftliche Verantwortung (auch als CSR – Corporate Social Responsibility bekannt) deutet auf einen Paradigmenwechsel im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens hin. Es handelt sich dabei um einen langfristigen Ansatz, in dem ökologische, soziale und/oder Governance-Faktoren fest in den neben den primär ökonomischen, auch Investitionsprozess integriert werden. Die Beachtung dieser sogenannten ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) ist ein – noch – freiwilliger Beitrag der Unternehmen zu einer nachhaltigen Entwicklung, wenngleich zunehmend wettbewerbsdifferenzierend. Es gibt mittlerweile eine Bandbreite an Begriffen, welche Kapitalanlagen umschreiben, die ökologische, ethische und soziale Aspekte berücksichtigen: Grünes Geld, Social Responsible Investment, ethische Geldanlage, Sustainable Investment. Der Catella Wohnen Europa intensiviert die Bemühungen zur Weiterent-

wicklung der eigenen ESG Strategie¹ basierend auf den drei Säulen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Dies folgt der Erkenntnis, dass Nachhaltigkeitsstrategien nur erfolgreich umsetzbar sind, wenn zugleich auch ökonomische und soziale Aspekte berücksichtigt werden.

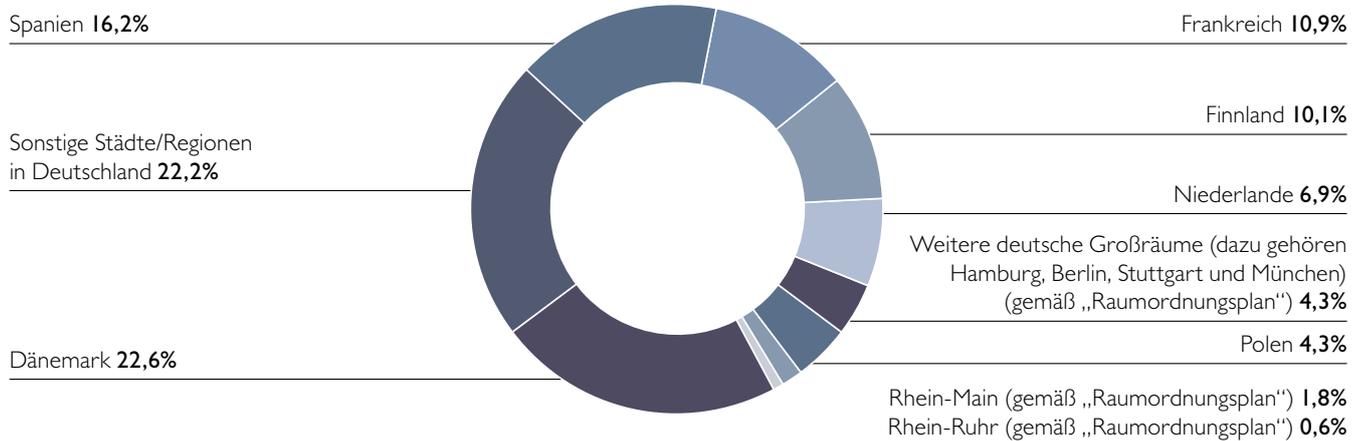
Neben dem internen Nachhaltigkeitsmonitoring wird der Catella Wohnen Europa im kommenden Geschäftsjahr innerhalb des Systems GRESB² analysiert, um den Fonds dort zu implementieren und sich einem internationalen Benchmarking stellen zu können. Als ein Projekt wird sich beispielsweise dem Thema Baumüllreduzierung angenommen. Rund die Hälfte des Mülls, der in Deutschland anfällt, sind Bau- und Abbruchabfälle. Es wird an einem Konzept zur Reduzierung und Entsorgung von Bauabfällen bei Projektentwicklungen gearbeitet. Hierbei liegt der Fokus auf der Vermeidung von nicht recyclebaren Bauabfällen.

¹ ESG: englische Abkürzung für „Environment Social Governance“.

² GRESB: Abkürzung für „Global Real Estate Sustainability Benchmark“.

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (Basis Verkehrswert)¹



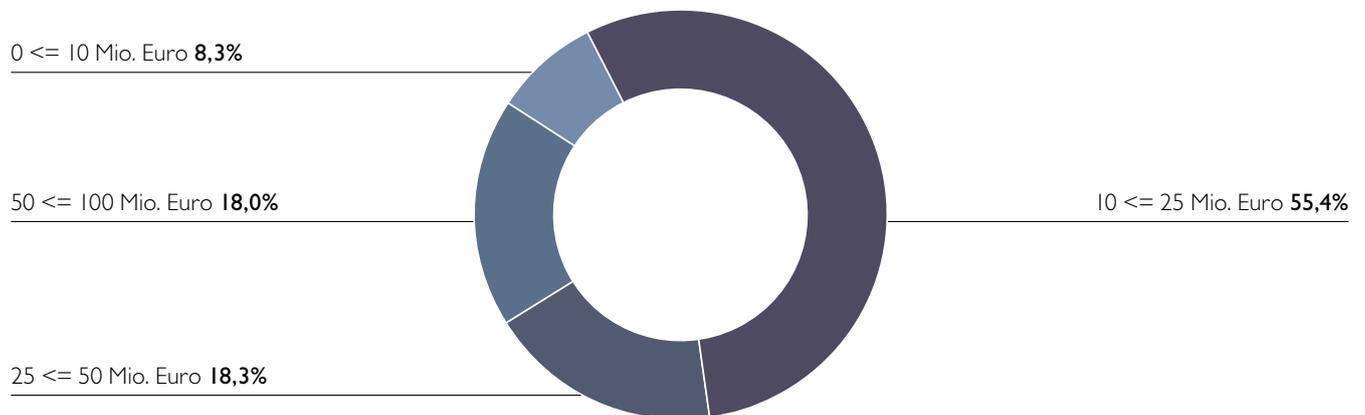
Nutzungsarten der Fondsimmobilien (Berechnung anhand der Nettosollmieten)



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

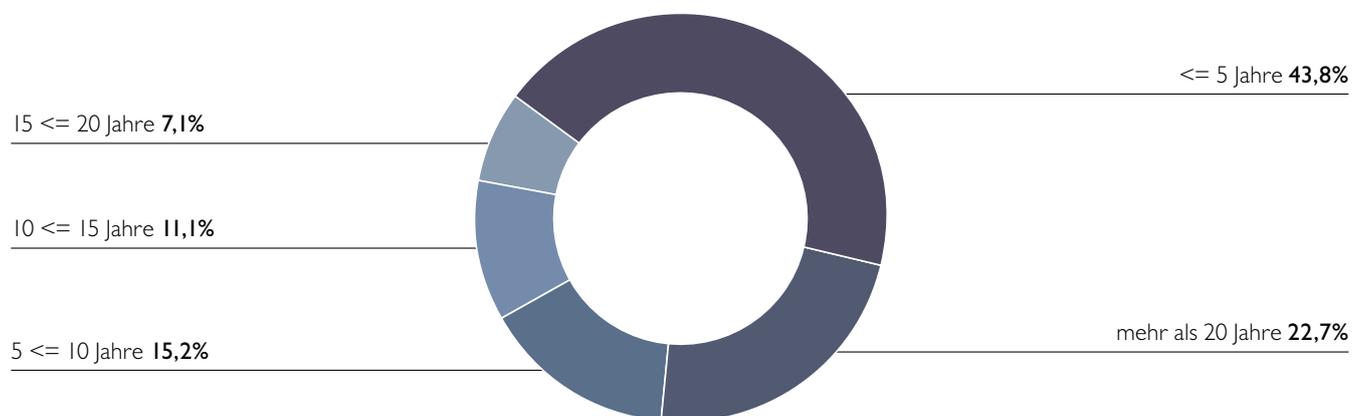
Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)





Tätigkeitsbericht

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 150.690 TEUR (Stand 30.06.2018: 59.779 TEUR) und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 35.148 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Für Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben sind 81.293 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 4.526 TEUR und für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen sind 797 TEUR reserviert sowie 13.530 TEUR für die Ertragsausschüttung. Die Rückstellungen in Höhe von 934 TEUR (Rückstellungen 2.017 TEUR abzgl. Latente Steuern 1.083 TEUR) betreffen Körperschaftsteuer (765 TEUR), Veröffentlichungs-, Prüfungskosten und Kosten für steuerliche Beratung (128 TEUR) sowie Rückstellungen für Instandhaltungen (41 TEUR).

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	88.820	11,9	44.590	6,0
DKK	0	0	51.655	6,9
Gesamt	88.820	11,9	96.245	12,9

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto)
	in TEUR	in %
DKK	23.097	3,3
PLN	9.303	1,3
Gesamt	32.400	4,6

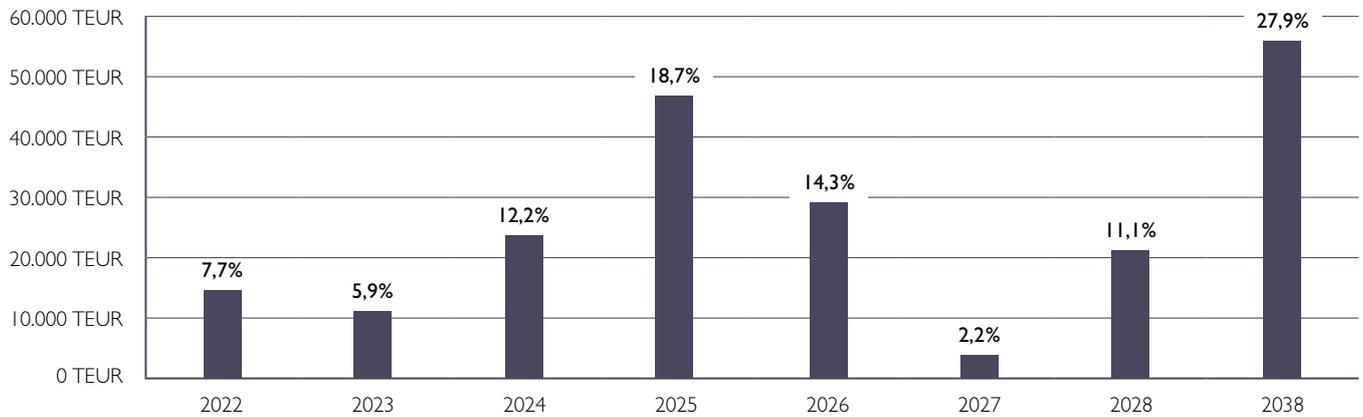
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	0	0,0
1-2 Jahre	0	0,0
2-5 Jahre	88.220	47,7
5-10 Jahre	96.845	52,3
über 10 Jahre	0	0,0
Gesamt	185.065	100,0

Tätigkeitsbericht

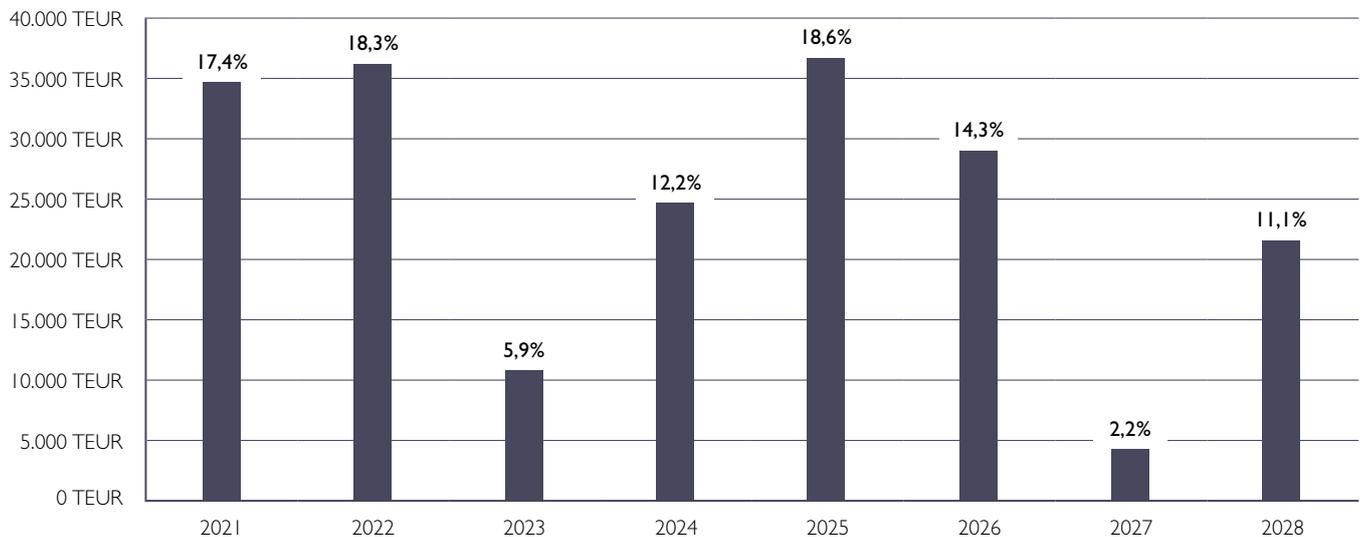
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens (Basis Kalenderjahr)



Personal und Organisation

Mit Wirkung zum 31. August 2018 hat Herr Xavier Jongen sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

¹ Kreditvolumen gesamt TEUR 185.065.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2016
Immobilien	283.588	208.975	63.425	0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	200.613	152.986	158.837	27
Wertpapiere	0	0	0	0
Bankguthaben	150.690	59.779	148.334	141.893
Sonstige Vermögensgegenstände	245.869	195.720	91.419	55.988
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	177.792	78.341	7.942	119
Fondsvermögen in TEUR	702.968	539.120	454.073	197.788
Anzahl umlaufende Anteile	67.648.595	52.672.226	44.993.320	19.792.420
Anteilwert (EUR)	10,39	10,24	10,09	9,99
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,20	0,10	0,02	n/a
Tag der Ausschüttung	01.10.2019	15.10.2018	23.10.2017	n/a

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		539.119.719,85
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-5.267.222,60
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-615.603,30
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		153.353.613,61
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	153.570.613,61	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-217.000,00	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		1.081.561,50
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-2.795.850,66
davon bei Immobilien	-2.170.584,10	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-625.266,56	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		18.091.908,27
davon nicht realisierte Gewinne	7.638.922,54	
davon nicht realisierte Verluste	-2.989.595,01	
davon Währungskursveränderungen	740.880,13	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		702.968.126,67

Erläuterungen 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.

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben im Bericht des Vorjahres in der Verwendungsrechnung unter III.

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 Anteilrück-

nahmen“ berücksichtigt und mindern diesen (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt derzeit weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeaufschläge.

In dem Anteilpreis sind die **aufgelauften 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 2019

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		251.980.000,00	35,85
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Gemischtgenutzte Grundstücke		11.045.000,00	1,57
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung		20.563.064,40	2,93
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		283.588.064,40	40,34
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen		200.612.570,25	28,54
(davon in Fremdwährung)	(67.637.160,91)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		200.612.570,25	28,54
(davon in Fremdwährung)	(67.637.160,91)		
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		150.689.832,09	21,44
(davon in Fremdwährung)	(5.271.270,78)		
Summe der Liquiditätsanlagen		150.689.832,09	21,44
(davon in Fremdwährung)	(5.271.270,78)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		3.945.862,76	0,56
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		182.273.524,67	25,93
(davon in Fremdwährung)	(86.011.622,67)		
3. Zinsansprüche		1.197.702,10	0,17
(davon in Fremdwährung)	(670.896,53)		
4. Anschaffungsnebenkosten		24.778.016,03	3,52
bei Immobilien	18.937.216,99		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	5.840.799,04		
(davon in Fremdwährung)	(564.007,68)		
5. Andere		33.674.142,00	4,79
(davon in Fremdwährung)	(5.346,59)		
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		245.869.247,56	34,98
(davon in Fremdwährung)	(87.251.873,47)		
Summe Vermögensgegenstände		880.759.714,30	125,29
(davon in Fremdwährung)	(160.160.305,16)		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		88.820.000,00	12,63
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		81.292.552,40	11,56
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		4.526.172,24	0,64
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		1.135.768,61	0,16
(davon in Fremdwährung)	(34.453,44)		
Summe der Verbindlichkeiten		175.774.493,25	25,00
(davon in Fremdwährung)	(34.453,44)		
II. Rückstellungen		2.017.094,38	0,29
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Schulden		177.791.587,63	25,29
(davon in Fremdwährung)	(34.453,44)		
C. Fondsvermögen		702.968.126,67	100,00
Anteilwert (EUR)			10,39
Umlaufende Anteile (Stück)			67.648.595

Devisenkurse per: 27.06.2019
Dänische Kronen 1 Euro = 7,46365 DKK
Polnische Zloty 1 Euro = 4,25450 PLN

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 27.06.2019 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenkassamittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.06.2019 weist der Catella Wohnen Europa das Netto-Fondsvermögen von 702.968 TEUR aus. Bei 67.648.595 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,39 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 14.997.369 Anteile ausgegeben und 21.000 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 154.435 TEUR entspricht.

Am 30.06.2019 zählen 20 direkt gehaltene Liegenschaften und 21 indirekt über 25 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 283.588 TEUR und besteht aus zwei gemischt genutzten Immobilien und 16 Mietwohngrundstücken in Deutschland sowie zwei Grundstücken im Zustand der Bebauung in Frankreich.

In der Berichtsperiode wurden drei direkt gehaltene Immobilien in Frankreich erworben.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 200.613 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag 25 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen

(CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG, CWE Beteiligungs GmbH und die Catella CWE 01 Deutschland GmbH), dänischen (CWE Danmark Aps, CWE Teglporten K/S., CWE Abyen K/S, CWE Danmark 01 Aps), luxemburgischen (CWE Denmark 01 S.a.r.l.), spanischen (Catella WE Holding Spain S.L, Catella WE 01-SPAIN S.L., Catella WE 02-SPAIN S.L., Catella WE 03-SPAIN S.L., Catella WE 04-SPAIN S.L. und Catella WE 05-SPAIN S.L., Catella WE 06-Spain S.L.), polnischen (CWE 01 Sp. Z.o.o) und finnischen (CWE Finland 01 Holding Ky, CWE Finland 01 Oy, Asunto Oy Espoon Myllynkivi, Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8, Asunto Oy Helsingin Viikinportti, Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76, Asunto Oy Keravan Jaakonkulma, Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 2) Immobilien-Gesellschaften zu jeweils 100%.

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

Es wurden sechs indirekt gehaltene Immobilien mittels Share Deal im Berichtszeitraum erworben.

Im Geschäftsjahr wurden die Gesellschaften CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG sowie die CWE Finland 01 Holding Ky gegründet. Die finnische Gesellschaft CWE Finland 01 Oy wurde per 01.06.2019 erworben. Darüber

hinaus wurden im Geschäftsjahr sechs finnische Immobilien-Gesellschaften (Asunto Oy Espoon Myllynkivi, Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8, Asunto Oy Helsingin Viikinportti, Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76, Asunto Oy Keravan Jaakonkulma, Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 2) per 28.06.2019 erworben.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 150.690 TEUR (Stand 30.06.2018: 59.779 TEUR) und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 35.148 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sind 81.293 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 4.526 TEUR und für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen sind 797 TEUR reserviert sowie 13.530 TEUR für die Ertragsausschüttung. Die Rückstellungen in Höhe von 934 TEUR (Rückstellungen 2.017 TEUR abzgl. Latente Steuern 1.083 TEUR) betreffen Körperschaftsteuer (765 TEUR), Veröffentlichungs-, Prüfungskosten und Kosten für steuerliche Beratung (128 TEUR) sowie Rückstellungen für Instandhaltungen (41 TEUR).

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 245.869 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 3.946 TEUR setzen sich aus Mietforderungen in Höhe von (350 TEUR) sowie Forderungen aus Umlagen in Höhe von (3.595 TEUR) zusammen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (182.274 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im *Immobilienverzeichnis* ausgewiesen.

Die Zinsansprüche in Höhe von 1.198 TEUR resultieren im Wesentlichen aus den Gesellschafterdarlehen an deutsche Gesellschaften (314 TEUR), die luxemburgische Gesellschaft (315 TEUR), die polnische Gesellschaft (354 TEUR) und die spanischen Immobilien-Gesellschaften (194 TEUR).

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 18.937 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 5.841 TEUR.

In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 2.796 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 33.674 TEUR. Im Wesentlichen ist darin die Anzahlung für das in Bau befindliche Objekt Berlin, Hasenheide (28.876 TEUR) enthalten. Die sonstigen Forderungen aus Devisentermingeschäften betragen 5 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung betragen 4.161 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 175.775 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 88.820 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte in Deutschland und Frankreich ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 81.293 TEUR. Im Wesentlichen betreffen diese Verbindlichkeiten den Erwerb der finnischen Beteiligungsgesellschaften (79.323 TEUR).

Unter den Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 4.526 TEUR werden die Vorauszahlungen auf Betriebskosten (4.514 TEUR), sonstige Verbindlichkeiten aus der Bewirtschaftung der Immobilien (8 TEUR) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten (4 TEUR) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von 1.136 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus sonstigen Sicherungsgeschäften (-310 TEUR), Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften in Höhe von (678 TEUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von (117 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von (127 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (377 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von (57 TEUR) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von (90 TEUR).

Rückstellungen

Die Rückstellungen belaufen sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 2.017 TEUR.

Es wurden Rückstellungen für die laufenden Instandhaltungen der Objekte in Deutschland in Höhe von 41 TEUR, Rückstellungen für Körperschaftsteuer auf inländische Einkünfte in Höhe von 765 TEUR, Rückstellungen für latente Steuern in Deutschland in Höhe von 1.083 TEUR sowie Rückstellungen für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 128 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ¹	RND ²	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs- merkmale
1/2017	48/49	1981	10.627/10.472	I	6.562/6.468	PA, E, G, A
5/2017	43	1970/1996	2.435	-	2.388	A, E, G
5/2017	49/53	1965/2003/ 1990/2015	13.079	-	6.105	A, G, PA
5/2017	53/54	1963/2007/ 2017/1980/ 1990	10.788	-	9.858/9.833	A
6/2017	43	1963/2003/ 2009	6.890	-	6.255	A, E, PA
07/2017	40/39	1962/2009	12.359	-	8.215	A, E, G, PA
07/2017	61/58	1996/2002/ 2008	3.762	670	3.802	A, E, G, PA
07/2017	48	1959/2007/ 2014	4.413	743	2.420	E, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
9		Cronenberger Straße DE – 42349 Wuppertal Cronenberger Straße 347-357	W/G	G/H 26,5 W 70,0 A 3,5
10		Kiwittsmoor DE – 22417 Hamburg Kiwittsmoor 28-30	W	W 92,4 K 7,5 A 0,1
11		Erich-Schmidt-Weg DE – 37083 Göttingen Erich-Schmidt-Weg 1-22	W/G	B 1,5 W 93,7 K 4,7 A 0,1
12		Gothlandstraße/Ritterstraße DE – 23558 Lübeck Gothlandstraße 2-14, Ritterstraße 24-26	W	W 100,0
13		Anne-Conway-Straße DE – 28558 Bremen Anne-Conway-Straße 13	W	W 100,0
14		Hochring DE – 38440 Wolfsburg Hochring 39	W/G	B 0,9 W 98,0 K 1,1
15		Rue Jules de Guesde FR – 33150 Cenon Rue Jules de Guesde	GB	- -
16		146 Rond-Point-Thiers FR – 93340 Le Raincy Rond-Point-Thiers 146	GB	- -

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ¹	RND ²	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs- merkmale
07/2017	38/39	1969/1970	4.222	807	3.407	A, E, PA
07/2017	47	1986/2008	13.800	-	5.631	A, E, G, PA
08/2017	43/48	1970/1990	20.968	144	11.752	E, G, K, PA
11/2017	51/49	1929	7.098	-	7.366	PA
4/2018	69	2018	3.830/3.836	-	7.213	PA, E, G, A
4/2018	42	1962/1963/ 2006/ 2015	9.334	58	6.545	PA, G
4/2018	60/70	2019	3.837	-	2.838	PA, E, K
5/2018	70/60	2019	7.053	-	3.699	PA, E, G, K

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 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
17		Weißeritzstraße/Seminarstraße DE – 01067 Dresden Weißeritzstraße/Seminarstraße 2	W	G/H 1,4 W 90,6 K 8,0
18		Conflans Sainte Honorine, avenue du Maréchal Foch FR – 78700 Conflans-Sainte-Honorine Avenue du Maréchal Foch 50	W	W 100,0
19		Poitiers, boulevard Saint- Just FR – 86000 Poitiers boulevard Saint- Just 22	W	W 100,0
20		Concarneau, rue Denis Papin FR – 29900 Concarneau Rue Denis Papin 26	W	W 100,0

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ¹	RND ²	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs- merkmale
6/2018	79	2018	2.697	71	4.930	A, G
1/2019	67/57	2016	3.016	608/1.254	4.206	A, G
1/2019	66/56	2015	9.030	896	5.850	PA, E, A
1/2019	68/58	2017	14.519	1.027/2.043	5.431	PA, 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 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
21		-	CWE Denmark 01 S.a.r.l, Luxembourg Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 433.908 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	-	- -
22		-	Catella WE Holding SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 46.819 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-	- -
23		Genova 5 SP – 28004 Madrid Calle de Genova 5	Catella WE 01- SPAIN, S.L. ⁷ , Madrid Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 8.382 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.578 TEUR	W/G	B 1,0 W 83,3 K 4,9 G/H 11,0
24		C/Alaro 4 SP – 28042 Madrid Calle Alaro 4	Catella WE 02- SPAIN, S.L. ⁷ , Madrid Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 5.119 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.725 TEUR	W	W 100,0
25		Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona Rambla Poblenou 124	Catella WE 03- SPAIN, S.L. ⁷ , Madrid Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 10.401 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.470 TEUR	W/G	W 75,2 K 6,1 G/H 18,7
26		-	CWE 01 Beteiligungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 20 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	- -
27		Den Bosch NL – 5224 AP's-Hertogenbosch Helftheuvel passage 8-22	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG ⁸ , München Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 17.667 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.860 TEUR	W	W 97,3 A 2,7
28		Chicagostraat NL – 1334 Almere Chicagostraat 4-34, 40-70	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, München Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 17.667 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.613 TEUR	W	W 96,7 K 3,3

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
E	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale
05/2016	-	-	-	-	-	-
09/2016	-	-	-	-	-	-
10/2016 (Beteiligung 9/2016)	68/57	1920/2013	604	352	2.822	PA, E, G
10/2016 (Beteiligung 9/2016)	69	2008	2.096	-	4.639	A, E, G, PA
10/2016 (Beteiligung 9/2016)	69	2001	1.555	1.292	6.005	PA, G
10/2016	-	-	-	-	-	-
11/2016 (Beteiligung 10/2016)	63/58	1975/ 2016	1.179	111	4.253	PA, E
11/2016 (Beteiligung 10/2016)	72/71	2010/2011	4.542	-	11.873	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.

⁷ Die Immobilien-Gesellschaft wird mittelbar über die Catella WE Holding SPAIN, S.L., Madrid gehalten.

⁸ Die Gesellschaft CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, München hält derzeit drei Immobilien Den Bosch, Almere und Hertogenbosch.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
29		Madrid Pinto 1 SP-28320 Pinto Calle Francisco Ferreras 3	Catella WE 04-Spain (Vesta) ⁷ , Madrid Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 10.981 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.200 TEUR	W	W 100,0
30		Madrid Pinto 2 SP-28320 Pinto Calle Rafael Congar 4	Catella WE 05-Spain (Brosta) ⁷ , Madrid Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 6.869 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.400 TEUR	W	W 100,0
31		Campo Novo DE – 55122 Mainz Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2a	CWE 01 Deutschland GmbH, München Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 10.350 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	W/G	B 0,4 G/H 0,6 W 96,2 K 2,5 A 0,2
32		Grobbendoncklaan NL – 5213 AV Hertogenbosch Von Grobbendoncklaan 5-195	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG ⁸ , München Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 17.667 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.710 TEUR	W	W 100,0
33		Paseo de Donantes de los Sangre SP-31015 Pamplona Paseo de los Donantes de Sangre 24-28	Catella WE 06-Spain S.L. ⁷ , Pamplona Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 7.698 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.400 TEUR	W	W 99,9 K 0,1
34		Plaza Puerta de Badostain SP-31621 Sarriguren Plaza Puerta de Badostain 1-17	Catella WE 06-Spain S.L. ⁷ , Pamplona Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 7.698 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.400 TEUR	W	W 99,8 K 0,2
35			CWE Finland 01 Holding Ky, Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 41.780 TEUR Gesellschafterdarlehen: -		
36			CWE Finland 01 Oy, Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 2,5 TEUR Gesellschafterdarlehen: -		

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
E	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale
01/2017	65	2004	4.073	-	9.046	E, G, PA
01/2017	66	2005	4.073	-	9.046	E, G, PA
10/2017 (Beteiligung 11/2016)	68	2017	1.264	143/165	2.282/2.259	E, G, PA
12/2017 (Beteiligung 10/2016)	64/63	1977/2016	2.880	-	3.204	A, E, PA
06/2018	68	2007	2.757	-	7.104	G, PA
06/2018	67	2006	8.977	20/5	15.076	G, PA
06/2019						
06/2019						

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.

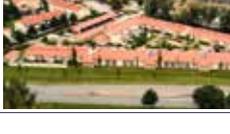
⁷ Die Immobilien-Gesellschaft wird mittelbar über die Catella WE Holding SPAIN, S.L., Madrid gehalten.

⁸ Die Gesellschaft CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, München hält derzeit drei Immobilien Den Bosch, Almere und Hertogenbosch.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
37		Vuoreksen Puistokatu 76 FI – 33870 Tampere Vuoreksen Puistokatu 76	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76 ⁷ , Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 4.905 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.571 TEUR	W	W 90,2 G/H 8,4 B 1,1 A 0,3
38		Jontikka 2 FI – 40100 Jyväskylä Jontikka 2	Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 2 ⁷ , Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 3.431 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.459 TEUR	W	W 197,7 G/H 2,3
39		Vattuniemenkuja 8 FI – 00210 Helsinki Vattuniemenkuja 8	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8 ⁷ , Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 16.557 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.847 TEUR	W	W 97,1 G/H 2,9
40		Viikinportti 2 FI – 00790 Helsinki Viikinportti 2	Asunto Oy Helsingin Viikinportti ⁷ , Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 11.122 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.388 TEUR	W	W 95,0 G/H 5,0
41		Vesirattaaanmäki I FI – 02740 Espoo Vesirattaaanmäki I	Asunto Oy Espoon Myllynkivi ⁷ , Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 3.587 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.640 TEUR	W	W 100,0
42		Jaakkolantie 2 FI – 04250 Kerava Jaakkolantie 2	Asunto Oy Keravan Jaakonkulma ⁷ , Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 1.166 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.640 TEUR	W	W 100,0
43			CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 1 TEUR Gesellschafterdarlehen: -		

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
E	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale
06/2019	62	2011	4.885	-	3.651	AS
06/2019	62	2011	764	-	2.330	AS
06/2019	62	2011	2.460	-	3.663	A,G
06/2019	62	2011	3.870	-	5.078	AS
06/2019	62	2011	4.083	-	2.310	AS
06/2019	62	2011	8.448	-	1.618	AS
06/2019		-	-	-	-	-

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 Immobilien-Gesellschaft wird mittelbar über die CWE Finland OI Holding Ky, Helsinki gehalten.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
43		Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg Gyngemose Parkvej 2A-F	CWE Danmark 01 S.a.r.l ⁸ , Luxembourg Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 433.908 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	W	W 100,0
44		Sydhavn Teglholmen DK – 2450 Kopenhagen Alliancevej 14-36	CWE Teglporten K/S ⁷ Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 157.130 TDKK Gesellschafterdarlehen: 285.000 TDKK	W/G	W 95,8 K 2,1 G/H 2,1
45		-	CWE Danmark ApS ⁷ Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 47 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-	- - -
46		Zlota PL – 00-120 Warschau Zlota 44	CWE 01 Sp.Z o.o, Warschau Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 78.515 TPLN Gesellschafterdarlehen: 66.500 TPLN	W	W 93,8 I 1,9 K 4,3
47		Soren Frichs Ve /Lokesvej DK – 8230 Abyhoj Aarhus Soren Frichs Vei / Lokesvej 9A	CWE Abyen KS, Aarhus Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 70.495 TDKK Gesellschafterdarlehen: 182.200TDKK	W	W 96,1 K 3,9
48		-	CWE Danmark 01 ApS Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 50 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-	- - -

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale
07/2016	75	2014	1.658	-	8.198	E, PA
12/2016 (Beteiligung 12/2016)	67	2016	6.541	517/403	14.471	E, PA, G
12/2016 (Beteiligung 12/2016)	-	-	-	-	-	-
07/2017 (Beteiligung 06/2016)	70	2017	1.056/4.591	273	8.241	E, G, PA
01/2018 (Beteiligung 06/2016)	79	2018	6.984	-	13.010	A, G, PA
01/2018 (Beteiligung 01/2018)	-	-	-	-	-	-

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 Tegholmen 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 Tegholmen K/S.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters ²	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren
1	Ginsterweg DE – 53757 St. Augustin	4,7	-	0,2
2	Friedensallee DE – 25335 Elmshorn	2,8	-	0,3
3	Büdingen Straße DE - 61118 Bad Vilbel	3,5	-	0,3
4	Bonhoefferstraße DE – 63477 Maintal	1,7	-	0,3
5	Soltauer Ring DE – 21079 Hamburg	0,9	-	0,3
6	Schneverdinger Weg DE – 21079 Hamburg	0,6	-	0,2
7	Hepptstraße DE – 72770 Reutlingen	0,3	-	0,8
8	An der Barriere DE – 41466 Neuss	1,1	-	0,5
9	Cronenberger Straße DE – 42349 Wuppertal	2,8	-	2,3
10	Kiwittsmoor DE – 22417 Hamburg	4,3	-	0,2
11	Erich-Schmidt-Weg DE – 37083 Göttingen	1,8	-	0,2
12	Gothlandstraße/Ritterstraße DE – 23558 Lübeck	3,7	-	0,3
13	Anne-Conway-Straße DE – 28359 Bremen	0,0	-	0,3
14	Hochring DE – 38440 Wolfsburg	6,0	-	0,3
15	Rue Jules de Guesde FR – 33150 Cenon	0,0	-	0,0
16	Le Raincy FR – 93340 Le Raincy	0,0	-	0,0
17	Weißeritzstraße/Seminarstraße DE – 01067 Dresden	37,3	-	0,2

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
593,6	5,2	592,2/588,2	11.220,0/11.800,0	28,5
200,7	5,5	199,6	3.660,0/3.640,0	37,4
792,6	4,3	794,2/791,9	18.210,0/18.300,0	39,5
1.017,6	4,4	1.023,4/1.022,5	23.090,0/23.200,0	37,3
540,6	6,3	526,2/526,6	8.400,0/8.700,0	23,1
695,8	5,6	686,2/686,5	12.500,0/12.400,0	33,8
588,2	4,4	583,3/584,0	13.200,0/13.400,0	39,1
321,3	5,0	316,8	6.370,0/6.400,0	40,7
322,3	6,8	310,6/309,9	4.550,0/4.900,0	48,1
588,1	5,5	582,0/585,5	10.700,0/10.800,0	18,8
917,7	5,0	914,6/914,0	18.700,0/18.300	34,1
693,5	5,0	689,6/692,6	13.910,0/13.600,0	0,0
1.675,6	5,3	1.483,1/1.488,6	31.800,0/31.100,0	41,3
656,0	5,8	648,6/652,2	11.200,0/11.400,0	44,2
-	0,0	507,8	8.252,6	0,0
-	0,0	793,7	12.310,4	0,0
617,1	4,3	620,2/619,3	14.150,0/14.800,0	51,8

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2019, 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.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

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 in Jahren
18	Genova 5 SP- 28004 Madrid	22,8	-	0,3
19	C/Alaro 4 SP- 28042 Madrid	6,1	-	0,3
20	Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona	8,7	-	3,4
21	Den Bosch NL- 5224 AP's-Hertogenbosch	2,8	-	0,3
22	Chicagostraat NL – 1334 Almere	2,8	-	0,3
23	Madrid Pinto 1 SP- 28320 Pinto	3,0	-	0,3
24	Madrid Pinto 2 SP - 28320 Pinto	3,1	-	0,3
25	Campo Novo DE – 55122 Mainz	21,9	-	0,2
26	Grobbendoncklaan NL – 5224 Hertogenbosch	1,1	-	0,3
27	Paseo de Donantes de los Sangre SP-31015 Pamplona	0,1	-	0,3
28	Plaza Puerta de Badostain SP-31621 Sarriguren	0,8	-	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 in Jahren
29	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	0,1	-	0,3
30	Sydhavn Tegholmen DK – 2450 Kopenhagen	5,6	-	0,3
31	Zlota PL – 00-120 Warschau	66,6	-	0,3
32	Soren Frichs/Lokesvej DK – 8230 Abyhøj Aarhus	6,2	-	0,2

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.094,0	4,5	942,3/1.087,3	25.000,0/23.200,0	29,9
800,4	5,1	783,1	15.500,0/16.000,0	25,7
1.126,5	4,4	1.098,3/1.105,2	25.200,0/26.500,0	27,1
953,5	6,0	928,2/922,7	15.450,0/16.600,0	29,2
1.342,5	5,7	1.334,9/1.337,8	23.810,0/23.400,0	28,2
822,9	5,9	797,6/815,7	13.900,0/13.800,0	0,0
831,1	5,9	808,9/823,6	14.100,0	0,0
760,7	5,6	765,2/757,3	13.450,0/13.900,0	29,3
695,3	5,8	687,2/684,7	11.740,0/12.300,0	0,0
413,0	4,8	411,6/412,2	8.510,0/8.700,0	40,1
914,0	4,8	902,7	18.790,0/18.900,0	40,0

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.650,7	4,8	1.651,7	34.716,3/34.621,1	27,4
3.748,4	4,6	3.737,2/3.754,9	80.925,6/81.769,6	27,8
2.068,0	6,5	1.937,3/1.915,6	32.589,0/31.049,5	0,0
2.713,4	5,1	2.733,83/2.722,3	52.521,2/53.392,1	36,8

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.

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

³ Werte per 30.06.2019, 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.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraus. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Ginsterweg DE – 83757 St. Augustin	10.840,0	1.239,2	704,6	534,6	11,4	123,5	926,4	90
2	Friedensallee DE – 25335 Elmshorn	3.650,0	444,7	237,3	207,5	12,2	44,3	346,6	94
3	Büdingen Straße DE – 61118 Bad Vilbel	17.600,0	2.019,2	1.056,0	963,2	11,5	202,0	1.582,3	94
4	Bonhoefferstraße DE – 63447 Maintal	22.290,0	2.565,7	1.337,4	1.228,3	11,5	256,7	2.010,6	94
5	Soltauer Ring DE – 21079 Hamburg	8.770,0	883,5	394,7	488,9	10,1	88,3	699,1	95
6	Schneverdingen Weg DE – 21079 Hamburg	13.250,0	1.316,8	582,3	734,4	9,9	131,7	1.053,2	96
7	Hepptstraße DE – 72770 Reutlingen	12.580,0	1.333,4	629,0	704,4	10,6	133,3	1.066,7	96
8	An der Barriere DE – 41466 Neuss	6.380,0	775,8	416,0	359,8	12,2	77,5	619,6	96
9	Cronenberger Straße DE – 42349 Wuppertal	5.100,0	616,8	331,5	285,3	12,1	61,5	492,2	96
10	Kiwittsmoor DE – 22417 Hamburg	10.380,0	1.042,2	426,6	615,5	10,0	104,2	833,2	96
11	Erich-Schmidt-Weg DE – 37083 Göttingen	17.362,5	1.818,2	868,1	950,1	10,5	181,8	1.469,3	97
12	Gothlandstraße DE – 23558 Lübeck	13.400,0	1.678,5	871,0	807,5	12,5	167,9	1.398,8	100
13	Anne-Conway-Straße DE – 28359 Bremen	30.720,0	2.266,6	1.536,0	730,6	7,4	226,7	1.964,4	104
14	Hochring DE – 38440 Wolfsburg	11.635,4	1.296,5	639,8	656,7	11,1	129,6	1.134,4	105
15	Rue Jules Guesde FR – 33150 Cenon	8.324,4	-	-	-	-	-	-	-
16	Le Raincy FR – 93340 Le Raincy	12.487,9	-	-	-	-	-	-	-
17	Weißeritzstraße/Seminarstraße DE – 01067 Dresden	13.984,0	1.244,2	489,4	754,8	8,9	124,4	1.109,4	107
18	Conflans Saint Honorine FR – 78700 Conflans-Sainte-Honorine	24.660,0	962,9	377,6	585,4	3,9	48,1	914,8	114
19	Poitiers FR – 86000 Poitiers	17.490,0	690,5	306,1	384,4	3,9	34,5	656,0	114
20	Concarneau FR – 29900 Concarneau	17.850,0	694,9	312,4	382,4	3,9	34,7	660,1	114

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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



Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum abgeschrie- bene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Voraus- verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	Genova 5 SP – 28004 Madrid	23.950,0	466,9	-	466,9	1,9	46,8	339,0	87
24	C/Alaro 4 SP – 28042 Madrid	12.900,0	860,4	774,0	86,4	6,7	86,0	623,8	87
25	Rambla Poblenou SP – 08018 Barcelona	23.700,0	2.127,4	1.969,3	158,1	9,0	211,1	1.530,3	87
26	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	Den Bosch NL – 5224 AP's-Hertogenbosch	15.298,1	173,9	-	173,9	1,1	17,4	127,5	86
28	Chicagostraat NL – 1334 Almere	21.750,0	669,2	436,5	232,7	3,1	66,9	490,8	86
29	Madrid Pinto I SP – 28320 Pinto	11.942,8	216,4	-	216,4	1,8	-	-	-
30	Madrid Pinto 2 SP – 28320 Pinto	11.507,2	207,9	-	207,9	1,8	-	-	-
31	Campo Novo DE – 55122 Mainz	13.085,7	913,0	627,0	286,0	7,0	91,3	753,2	88
32	Grobbendoncklaan NL – 5224 Hertogenbosch	11.783,0	453,0	233,7	219,3	3,8	45,7	380,7	86
33	Paseo de Donantes de los Sangre SP – 31015 Pamplona	8.190,1	129,3	-	129,3	1,6	48,9	529,6	108
34	Plaza Puerta de Badostain SP – 31621 Sarriguren	18.208,9	279,0	-	279,0	1,5	127,2	1.118,1	108
35	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Berichts- zeitraum abgeschrie- bene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Voraus. verbleibender 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	2.489,2	-	2.489,2	4,8	25,1	342,5	82
Catella WE Holding SPAIN, S.L.	48.551,3	1.757,6	-	1.757,6	3,6	97,2	696,5	86
Catella WE 01- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Catella WE 02- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Catella WE 03- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
CWE 01 Beteiligungs GmbH	25,0	-	-	-	-	-	-	-
CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	18.119,7	828,7	-	828,7	4,6	85,0	616,4	86
CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	18.119,7	828,7	-	828,7	4,6	85,0	616,4	86
Catella WE 04- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	19,6	146,8	-
Catella WE 05- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	18,9	141,6	-
CWE 01 Deutschland GmbH	10.135,0	242,2	-	242,2	2,4	23,6	173,4	88
CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	18.119,7	828,7	-	828,7	4,6	85,0	616,4	86
Catella WE 06- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	40,8	408,5	105
Catella WE 06- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	40,8	408,5	105
CWE Danmark 01 Aps	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum abgeschrie- bene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Voraus- verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
36	Gyngemose Parkvej DK – 2860 Soborg	31.083,2	378,4	-	378,4	1,2	30,1	261,5	82
37	Sydhavn Tegholmen DK – 2450 Kopenhagen	75.887,8	1.158,1	-	1.158,1	1,5	115,4	1.021,1	89
38	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	Zlota PL – 00-120 Warschau	39.605,1	633,8	-	633,8	1,7	63,4	507,1	83
40	Soren Frichs Ve /Lokesvej DK – 8230 Abyhøj Aarhus	51.437,7	843,9	-	843,9	1,6			
41	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Vesirattaaanmäki I FI – 02740 Espoo	8.700,0	-	-	-	-	-	-	-
45	Vattuniemenkuja 8 FI – 00210 Helsinki	22.290,0	-	-	-	-	-	-	-
46	Viikinportti 2 FI – 00790 Helsinki	21.180,0	-	-	-	-	-	-	-
47	Vuoreksen Puistokatu 76 FI – 33870 Tampere	10.475,0	-	-	-	-	-	-	-
48	Jaakkolantie 2 FI – 04250 Kerava	4.330,0	-	-	-	-	-	-	-
49	Jontikka 2 FI – 40100 Jyväskylä	8.725,0	-	-	-	-	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Berichts- zeitraum abgeschrie- bene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Voraus- verbleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
CWE Denmark 01 S.a.r.l.	51.971,4	2.489,2	-	2.489,2	4,8	25,1	342,5	82
CWE Tegholmen K/S ¹	-	-	-	-	-	114,2	846,8	89
CWE Danmark ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
CWE 01 Sp. Z o.o, Warschau	27.486,1	737,6	-	737,6	2,7	80,6	567,2	83
CWE Abyen KS	-	-	-	-	-	84,9	1.911,2	103
CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG	0,5	-	-	-	-	-	-	-
CWE Finland 01 Holding Ky	41.780,0	1.237,1	-	1.237,1	2,9	10,3	1.226,7	119
CWE Finland 01 Oy	2,5	-	-	-	-	-	-	-
As. Oy Espoo Myllynkivi	-	-	-	-	-	-	-	-
As. Oy Helsingin Vattuniemenkuja	-	-	-	-	-	-	-	-
As. Oy Helsingin Viikinportti	-	-	-	-	-	-	-	-
As. Oy Tampereen Voureksen Puistokatu	-	-	-	-	-	-	-	-
As. Oy Keravan Jaakonkulma	-	-	-	-	-	-	-	-
As. Oy Jyväskylä Jontikka	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Frankreich	FR – 78700 Conflans-Sainte Honorine, 50 avenue du Maréchal Foch	Mietwohngrundstück	01/2019
Frankreich	FR – 29900 Concarneau, 26 rue Denis Papin	Mietwohngrundstück	01/2019
Frankreich	FR – 86000 Poitiers, 22 boulevard Saint-Just	Mietwohngrundstück	01/2019

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00%	06/2019
Finnland	CWE Finland 01 Holding Ky	Finnland	100,00%	06/2019
Finnland	CWE Finland 01 Oy	Finnland	100,00%	06/2019
Finnland	Asunto Oy Espoon Myllynkivi ¹	Finnland	100,00%	06/2019
Finnland	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8 ¹	Finnland	100,00%	06/2019
Finnland	Asunto Oy Helsingin Viikinportti ¹	Finnland	100,00%	06/2019
Finnland	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76 ¹	Finnland	100,00%	06/2019
Finnland	Asunto Oy Keravan Jaakonkulma ¹	Finnland	100,00%	06/2019
Finnland	Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 2 ¹	Finnland	100,00%	06/2019

¹ Die Immobilien-Gesellschaft wird mittelbar über die CWE Finland 01 Holding Ky, Helsinki gehalten.

Folgende Immobilie wurde zusammen mit der Asunto Oy Espoon Myllynkivi in Finnland gekauft:

Land	Lage der Immobilie	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Finnland	FI - 02740 Espoo, Vesirattaaanmäki I	W	06/2019

Folgende Immobilie wurde zusammen mit der Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8 in Finnland gekauft:

Land	Lage der Immobilie	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Finnland	FI - 00210 Helsinki, Vattuniemenkuja 8	W	06/2019

Folgende Immobilie wurde zusammen mit der Asunto Oy Helsingin Viikinportti in Finnland gekauft:

Land	Lage der Immobilie	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Finnland	FI - 00790 Helsinki, Viikinportti 2	W	06/2019

Folgende Immobilie wurde zusammen mit der Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76 in Finnland gekauft:

Land	Lage der Immobilie	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Finnland	FI - 33870 Tampere, Vuoreksen Puistokatu 76	W	06/2019

Folgende Immobilie wurde zusammen mit der Asunto Oy Keravan Jaakonkulma 76 in Finnland gekauft:

Land	Lage der Immobilie	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Finnland	FI - 04250 Kerava, Jaakkolantie 2	W	06/2019

Folgende Immobilie wurde zusammen mit der Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 2 in Finnland gekauft:

Land	Lage der Immobilie	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Finnland	FI - 40100 Jyväskylä, Jontikka 2	W	06/2019

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

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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 2019 – Teil II:

Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 150.690 TEUR (21,4 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Caceis Bank S.A., Germany Branch, München	83.541	Davon: 7.626 TDKK 17.934 TPLN
ING Bank Slaski S.A., Warschau	34	146 TPLN
UniCredit Bank AG (Bayerische HypoVereinsbank AG), München	9.309	0
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	3.003	0
Berliner Sparkasse, Berlin	5.834	0
Aareal Bank AG, Wiesbaden	16.686	0
Bayerische Landesbank, München	12.283	0
Oberbank AG, Niederlassung Deutschland, München	20.000	0
Summe	150.690	0

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

I. Geldmarktinstrumente

Stand 30.06.2019

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

-

II. Investmentanteile

Stand 30.06.2019

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

-

III. Wertpapiere

Stand 30.06.2019

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

-

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stand 30.06.2019

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

-

I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – PLN	160.000 TPLN	37.684	37.011	673
EUR – PLN	160.000 TPLN	37.684	37.011	673
EUR – DKK	165.000 TDKK	22.165	22.102	63
EUR – DKK	182.200 TDKK	24.487	24.409	78
EUR – DKK	407.300 TDKK	54.712	54.554	158
EUR – DKK	754.300 TDKK	101.364	101.065	299

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – PLN	120.000 TPLN	27.171	27.814	-644
EUR – PLN	120.000 TPLN	27.171	27.814	-644
EUR – DKK	175.000 TDKK	23.493	23.489	3
EUR – DKK	400.000 TDKK	53.678	53.712	-35
EUR – DKK	182.200 TDKK	24.445	24.443	2
EUR – DKK	757.200 TDKK	101.615	101.644	-29
				-673

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 2019 – Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	3.594.768,31 351.094,45	3.945.862,76	0,56
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(86.011.622,67)		182.273.524,67	25,93
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(670.896,53)		1.197.702,10	0,17
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(564.007,68) (564.007,68)	18.937.216,99 5.840.799,04	24.778.016,03	3,52
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(5.346,59)	0,00 315.346,59	33.674.142,00	4,79
Kurswert Verkauf EUR 47.937.019,27	Kurswert Stichtag EUR 47.931.672,68	Vorl. Ergebnis EUR 5.346,59		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	88.820.000,00	12,63
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		81.292.552,40	11,56
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.526.172,24	0,64
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(34.453,44)	0,00 367.900,83	1.135.768,61	0,16
Kurswert Verkauf EUR 80.848.422,22	Kurswert Stichtag EUR 81.526.323,04	Vorl. Ergebnis EUR 677.900,82		
III. Rückstellungen			2.017.094,38	0,29
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			702.968.126,67	100,00
Anteilwert (EUR)			10,39	
Umlaufende Anteile (Stück)			67.648.595	

Devisenkurse per 27.06.2019

Dänische Kronen | Euro = 7,46345 DKK

Polnische Zloty | Euro = 4,25450 PLN

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 01. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(-5.602,65)		-285.281,67	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Qst) (davon in Fremdwährung)	(213,84)		213,84	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		79.164,20	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		14.286.752,23	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(4.848.546,73)		8.485.327,24	
6. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		674.904,74	
Summe der Erträge				23.241.080,58
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			5.166.517,78	
a) Betriebskosten		3.448.190,38		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) Instandhaltungskosten		1.024.392,11		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	619.859,14		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	74.076,15		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		193.866,67	
3. Steuern (davon in Fremdwährung)	(42,63)		486.031,25	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		938.494,79	
5. Verwaltungsvergütung			3.819.232,29	
6. Verwahrstellenvergütung			185.631,17	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			92.809,06	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		457.098,01	629.509,48	
Summe der Aufwendungen				11.512.092,49
III. Ordentlicher Nettoertrag				11.728.988,09

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 01. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne			1.034.230,70	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		1.034.230,70		
(davon in Fremdwährung)	(-331.900,59)			
2. Realisierte Verluste			61.518,18	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		61.518,18		
(davon in Fremdwährung)	(5.397,93)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				972.712,52
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				1.081.561,50
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				13.783.262,11
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			7.638.922,54	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-2.989.595,01	
3. Währungskursveränderungen			740.880,13	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				5.390.207,66
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				19.173.469,77

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge des Sondervermögens betragen im Berichtszeitraum insgesamt 23.241 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -285 TEUR und im Ausland in Höhe von 0,2 TEUR erzielt. Diese resultieren überwiegend aus negativen Zinsen für Tagesgelder, Bankguthaben und Termingelder.

Die Position **Sonstige Erträge** in Höhe 79 TEUR beinhaltet im Wesentlichen sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 14.287 TEUR sind im Wesentlichen die erwirtschafteten Mieterträge der direkt gehaltenen Immobilien (11.001 TEUR) sowie Nebenkostenvorauszahlungen (3.383 TEUR).

Die Position **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von insgesamt 8.485 TEUR stellt die Zinserträge aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Dänemark, Spanien, Polen und den Niederlanden dar.

Die **Eigengeldverzinsung** in Höhe von 675 TEUR resultiert aus den aktivierten Bauzinsen für die Bauprojekte in Berlin sowie Cenon und Le Raincy in Frankreich.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 11.512 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Verwaltung des Son-

dervermögens, Bewirtschaftungskosten sowie Zinsen aus Kreditaufnahmen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 5.167 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (3.448 TEUR), Instandhaltungskosten (1.024 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (620 TEUR) und sonstigen Kosten (74 TEUR) zusammen. Die Position **Instandhaltungskosten** bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung der Immobilien. Bei den **Kosten der Immobilienverwaltung** handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung (458 TEUR) sowie Kosten der Erst- und Neuvermietung (95 TEUR). Die **Sonstigen Kosten** enthalten übrige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien.

Es fielen im Berichtszeitraum **Erbbauzinsen** in Höhe von 194 TEUR an.

Die Position **Steuern** in Höhe von 486 TEUR beinhalten im Wesentlichen Körperschaftsteuer.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** (938 TEUR) beinhalten Darlehenszinsen für die zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte aufgenommenen Darlehen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 3.819 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 186 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 93 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen allgemeine Beratungskosten in Höhe von 172 TEUR und Kosten der externen Bewerter in Höhe von 457 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beläuft sich insgesamt auf 973 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen realisierten Gewinnen (1.028 TEUR) und Verlusten (56 TEUR) der ausgelaufenen Devisentermingeschäfte sowie aus Gewinnen aus Währungskursveränderungen (7 TEUR) und Verlusten aus Währungskursveränderungen (6 TEUR).

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 1.082 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für die abgelaufene Periode ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 13.783 TEUR.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

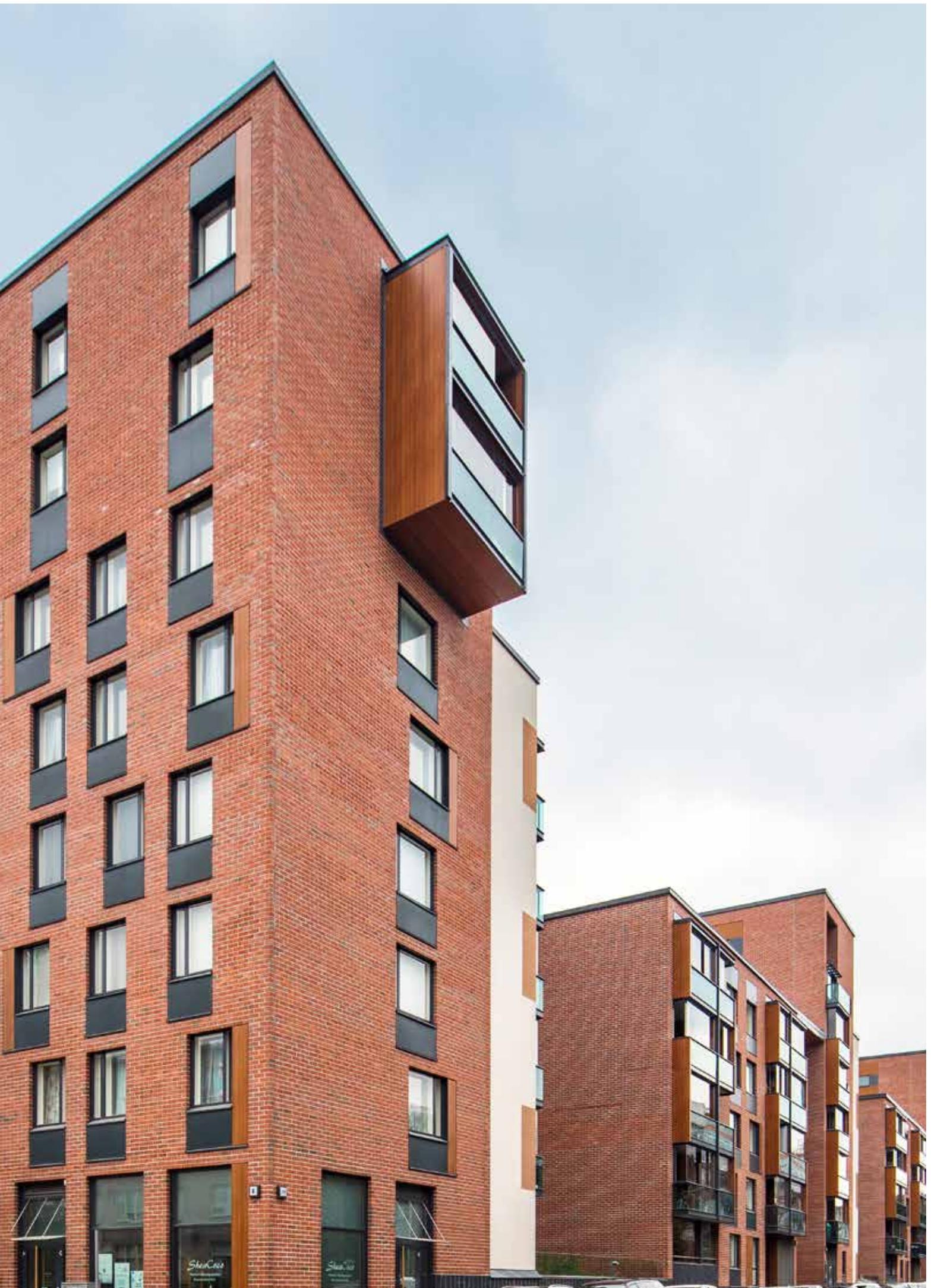
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres für die Berichtsperiode in Höhe von gesamt 5.390 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (7.639 TEUR) und Verluste (-2.990 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften, sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (741 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das Geschäftsjahr ein Ergebnis in Höhe von 19.173 TEUR.



Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2019

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	3.581,80	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	13.783.262,11	0,20
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	<u>13.786.843,91</u>	<u>0,20</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	-256.124,91	0,00
	EUR	<u>-257.124,91</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	13.529.719,00	0,20
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 67.648.595 ausgegebene Anteile	EUR	13.529.719,00	0,20

Vortrag aus dem Vorjahr
Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 3.581,80 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres
Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.06.2019 beträgt 13.783.262,11 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen
Es wurde keine Zuführung aus dem Sondervermögen vorgenommen.

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 Erträge in Höhe von 256.124,91 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge
Bei 67.648.595 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 01.10.2019 insgesamt 13.529.719,00 EUR. Somit werden pro Anteil 0,20 EUR ausgeschüttet.
Ausschüttungstermin ist der 01. Oktober 2019.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

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	129.457.995,72 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Oberbank AG Bayerische Landesbank

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,39 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	67.648.595



III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

Anhang

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

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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

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

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

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

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

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

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

- Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
- Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
- Reststoffentsorgungen von Schlacke, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen
- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung

Rechtliche Gegebenheiten

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

Sonstiges

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

4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

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

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben.

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

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

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

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

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

Anhang

standardisierte Vertragsbedingungen für 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 Prozent 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 seiner 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 3 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 beispielsweise bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

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

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

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

5.3 Versicherung

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

5.4 Honorar

Die Regelung der Vergütung der Bewerter ist einer gesonderten Vergütungsordnung vorbehalten. Die darin

zu vereinbarenden Vergütungen für die Tätigkeit 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

Anhang

an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

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

9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

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

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

Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des Gutachtens von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden.

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

11. Bewertungsgutachten

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

Wertermittlungsverfahren, eine Darstellung der Ermittlung des Verkehrswertes im engeren Sinne, eine Beschreibung der Ergebnisse der Begutachtung, eine Schlussformel und Anlagen.

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

11. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde

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

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

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

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

Anhang

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

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

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

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

2.3 Investmentanteile

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

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an 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 abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

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

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

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

- Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für inländische und ausländische Ertragsteuer
- Rückstellungen für passive latente Steuern

Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzulösen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist. Rückstellungen können auch im Rahmen von geplanten Maßnahmen/Budgetierungen (z.B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Verwaltungskosten, Rechtsstreitigkeiten und in Anspruch genommene Dienstleistungen) gebildet werden.

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei Immobilien sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt.

Anhang

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

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils an-

teilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen und Gesellschafterdarlehen,

- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbaurechten,
- Aufwendungen für Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fonds- und Verwahrstellengebühren.

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

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

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

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

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unterliegen einer täglichen Plausibilitätskontrolle durch die Abteilung Accounting. Im Falle von Unplausibilitäten

erfolgt unverzüglich eine Aufklärung in Abstimmung mit den jeweiligen Fachabteilungen, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der Verwahrstelle.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,85 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,37 %
Transaktionskosten	2.308.692,00 EUR

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum sind **transaktionsabhängige Vergütungen** in Höhe von 2.308.692,00 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Im Berichtszeitraum sind **sonstige Erträge** in Höhe von 79 TEUR verbucht worden. Diese enthalten im Wesentlichen sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen allgemeine Beratungskosten in Höhe von 172 TEUR und Sachverständigenkosten in Höhe von 457 TEUR.

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

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

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

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

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

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

Am 03.09.2018 wurde ein neuer Verkaufsprospekt für das Sondervermögen Catella Wohnen Europa veröffentlicht.

Anlass der Aktualisierung war das Ausscheiden von Herrn Xavier Jongen aus dem Vorstand der Kapitalverwaltungsgesellschaft Catella Real Estate AG.

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

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

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

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

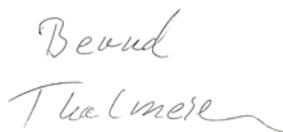
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,23
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,25

München, 10. September 2019

Catella Real Estate AG



H. Fillibeck
Vorstand



Dr. B. Thalmeier
Vorstand



J. Werner
Vorstand

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München:

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Catella Wohnen Europa – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigelegte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Catella Real Estate AG, München, (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor Datum dieses Vermerks erlangten Teile der Publikation „Jahresbericht“, – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 10. September 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke	ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditezahlen in % ¹	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	PL indirekt	ES indirekt	LU indirekt	FI indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien												
Bruttoertrag ²	5,5	3,4	4,8	4,7	3,9	5,3	2,3	4,7	0,0	0,0	4,1	4,4
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,1	-0,4	-1,0	-1,1	-0,9	-1,3	-3,7	-1,5	0,0	0,0	-1,0	-1,2
Nettoertrag ²	4,0	3,0	3,8	3,6	3,0	3,9	-1,5	3,2	0,0	0,0	2,8	3,2
Wertänderungen ²	0,6	1,0	0,7	1,9	2,2	2,1	-17,2	5,2	0,0	0,0	1,4	1,1
Ertragsteuern ²	-0,2	-0,3	-0,2	0,3	-0,1	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,2
latente Steuern ²	-0,4	0,0	-0,3	-0,4	-0,3	-0,1	0,0	-0,6	0,0	0,0	-0,3	-0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	4,0	3,7	3,9	5,4	4,7	5,5	-18,7	-50,9	0,0	0,0	3,7	3,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	5,4	3,8	5,0	7,1	6,4	6,6	-18,7	9,5	0,0	0,0	4,4	4,6
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	0,0	1,9	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,5
Gesamtergebnis in Fondswährung³	5,4	3,8	4,4	7,1	5,0	6,6	-16,8	9,5	0,0	0,0	4,0	4,1
II. Liquidität⁴	-0,3	0,0	-0,3	0,0	-0,5	-0,1	0,7	0,0	-1,3	0,0	-0,2	-0,3
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵												3,1
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)												2,5
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)⁶	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	PL indirekt	ES indirekt	LU in- direkt	FI indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	200.724	41.425	242.149	0	0	0	0	0	0	0	0	242.149
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	13.414	168.310	50.986	33.810	116.984	0	6.159	389.664	389.664
Immobilien gesamt	200.724	41.425	242.149	13.414	168.310	50.986	33.810	116.984	0	6.159	389.664	631.814
Liquidität	90.461	-12	90.449	1.139	11.905	2.755	2.817	3.153	451	183	22.403	112.852
Kreditvolumen	70.595	1.402	75.997	4.000	49.845	11.325	0	28.419	0	0	93.589	165.585
Fondsvolumen (netto)												617.440

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 30.06.2018 bis 30.06.2019.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2018 bis 30.06.2019.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2018 bis 30.06.2019.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte und Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2018 bis 30.06.2019.

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (30.06.2018 bis 30.06.2019).

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen ¹ (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	LU indirekt	NL indirekt	ES indirekt	PL indirekt	FI indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	202.200	81.388	283.588	13.675	168.973	0	51.650	121.100	31.819	0	462.917	746.505
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	9.974	3.732	13.706	761	8.126	0	2.948	5.837	1.926	0	19.598	33.304
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	4.076	905	4.981	275	3.996	0	1.443	7.146	41	0	12.900	17.881
Sonstige positive Wertänderungen	433	0	433	0	63	0	253	49	0	0	365	798
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-865	-370	-1.235	-15	-288	0	-233	-500	-5.804	0	-6.839	-8.074
Sonstige negative Wertänderungen	-3.314	-117	-3.431	-49	-647	0	-402	-1.309	-63	0	-2.470	-5.901
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	3.211	535	3.746	260	3.707	0	1.210	6.646	-5.763	0	6.060	9.806
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	-2.881	-117	-2.998	-49	-584	0	-150	-1.260	-63	0	-2.105	-5.103

Vermietung

Vermietungsinformationen ⁴ in %	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	ES indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,3	0,0	0,2	0,4	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,1
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,7	0,0	1,4	0,6	1,0	0,0	5,5	0,0	2,3	2,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0	0,1
Jahresmietertrag Wohnen	94,1	100,0	95,1	96,2	96,8	97,6	92,3	93,8	95,4	95,3
Jahresmietertrag Praxis	0,0	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	0,0
Jahresmietertrag Kfz	2,9	0,0	2,4	2,5	2,3	1,5	2,1	4,3	1,9	2,1
Jahresmietertrag Andere	1,1	0,0	0,9	0,2	0,0	0,9	0,0	0,0	0,1	0,4
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,2	0,1
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	3,7	0,0	3,4	21,0	3,6	1,5	6,5	62,4	11,1	8,0
Leerstand Freizeit	0,0	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	0,0
Leerstand Kfz	0,4	0,0	0,3	0,9	1,1	0,9	0,5	2,7	1,0	0,8
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,2	0,1
Vermietungsquote	95,8	100,0	96,2	78,1	95,3	97,6	92,4	33,4	87,5	91,0

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 Einschließlich der negativen Wertänderungen durch latente Steuern.

⁴ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

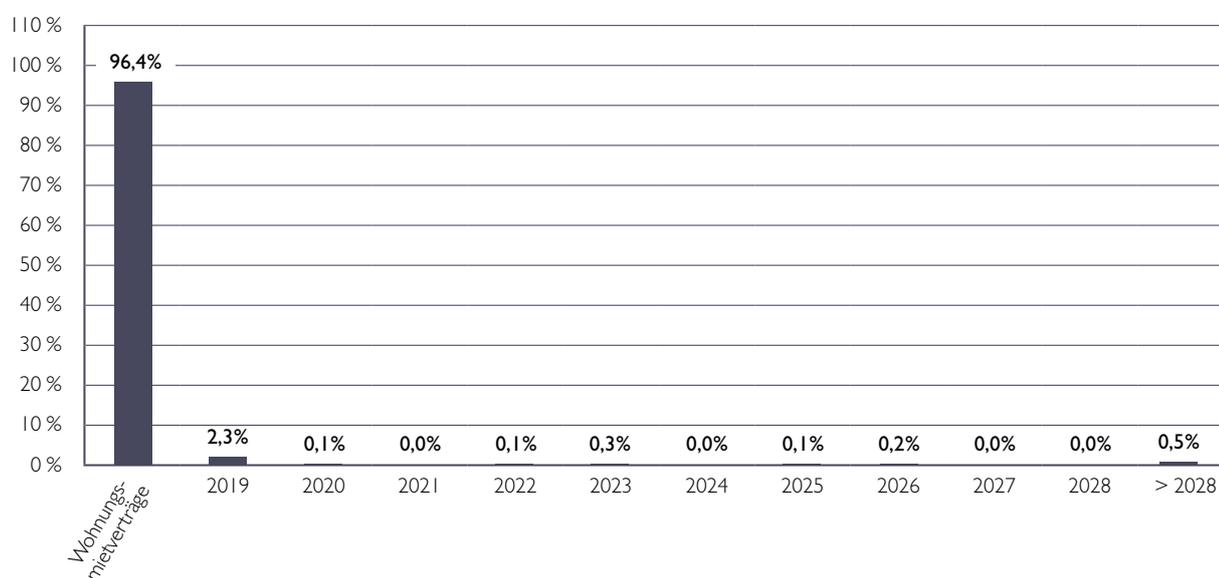
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Übersicht Vermietung

Restlaufzeit der Mietverträge (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	ES indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnungsmietverträge	94,4	0,0	76,2	97,0	97,8	98,5	94,6	98,2	96,8	96,4
2019	3,2	0,0	2,6	3,0	2,2	1,5	1,6	1,8	2,2	2,3
2020	0,5	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
2021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2022	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,1	0,1
2023	0,9	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,3
2024	0,0	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	0,3	0,0	0,1	0,1
2026	0,9	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
2027	0,0	30,5	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2028	0,0	38,9	7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2028+	0,0	30,6	5,9	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,7	0,5

Restlaufzeit der Mietverträge (Basis: Nettosollmieten)



Da es sich vorliegend um einen Wohnimmobilienfonds handelt, für den überwiegend Mietverträge ohne feste Laufzeiten abgeschlossen werden, sind die durch kurzfristige Kündigungsfristen gekennzeichneten Wohnraummietverträge in der Spalte „Wohnungsmietverträge“ aggregiert dargestellt. Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2019 bis 2028+.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2018/2019	Berichtszeitraum 2017/2018	Berichtszeitraum 2016/2017	Berichtszeitraum 2015/2016
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,4	4,8	4,7	0,0
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2	-1,6	-1,3	0,0
Nettoertrag	3,2	3,2	3,4	0,0
Wertänderungen	1,1	2,3	2,0	0,0
Ertragssteuern	-0,2	-0,2	-0,1	0,0
latente Steuern	-0,3	-0,4	-0,2	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,8	5,0	5,0	0,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	4,6	6,4	6,0	0,0
Gesamtergebnis in Währung	4,6	6,4	6,0	0,0
Währungsänderungen	-0,5	-1,7	-1,3	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,1	4,7	4,7	0,0
II. Liquidität				
	-0,3	-0,2	0,0	0,0
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	2,5	2,0	1,0	-0,1

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

² Nach BVI-Methode.

Steuerliche Hinweise ab dem 1. Januar 2018

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

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorerträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,00 EUR (für Alleinstehende oder

getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

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 aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat unter anderen 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 unterliegen 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.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile 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.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuer-inländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt 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 wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers

lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Steuerliche Hinweise ab dem 1. Januar 2018

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls 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 – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – 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 der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fonds-ebene angefallene Körperschaft-

steuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder

Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im

Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils

anzuwendenden Teilfreistellung auf Anleger-ebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Kapitalertragssteuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile 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 entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden

Steuerliche Hinweise ab dem 1. Januar 2018

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 mildernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung stiller Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des überneh-

menden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

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 hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 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 mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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 weiterleiten.

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.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG
Alter Hof 5
D-80331 München
Telefon +49-89-189 16 65-0
Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung
18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2018
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2018
5.642 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip
Aufsichtsratsvorsitzender
Selbständiger Berater

Knut Pedersen
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Catella AB, Schweden
Chief Executive Officer

Josef Brandhuber – bis 13.05.2019
Selbständiger Berater

Bernd Schöffel
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Markus Holmstrand
Catella AB, Schweden
Chief Financial Officer

Timo Nurminen
Catella Property Oy
Managing Director

Vorstand

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

Gesellschafter

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

Verwahrstelle

Caceis Bank S.A., Germany Branch
Lilienthalallee 36
D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2018
1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2018
2.230.318 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Str.8
80636 München

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Michael Post

Dipl.-Betriebswirt (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dr. Hubert Geppert

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

b) Ankaufsbewerter

Carsten Troff

Dipl.- Volkswirt

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

Dr. Martin Töllner

Dipl.-Ing., Architekt

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

Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architekt

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

Thomas Kraft

Dipl.-Ing., Architekt

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

Winfried Schneider

Dipl.-Ing.

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

Richard Umstätter

Dipl.-Sachverständiger DIA

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

Anlageausschuss

Tanja Betteldorf

(Kundenwertpapiere Bank für Kirche und Diakonie eG - KD-Bank)

Kevin Disser

(Treasury Sparkasse Hanau)

Michael Hepers

(Bereichsleitung Asset Management Evangelische Bank eG)

Hartmut Keim

(Abteilungsleiter Sparkasse Pforzheim Calw)

Daniel Nink

(Beratungs- und Auslagerungsmandate Deko Investment GmbH)

Dirk Weniger

(Abteilungsleiter Pax-Bank eG)

Dr. Manuel Sonntag

(Leiter Treasury Bank für Kirche und Caritas eG)

Christian Bree

(Treasury Sparda-Bank West)

Jochen Ramakers

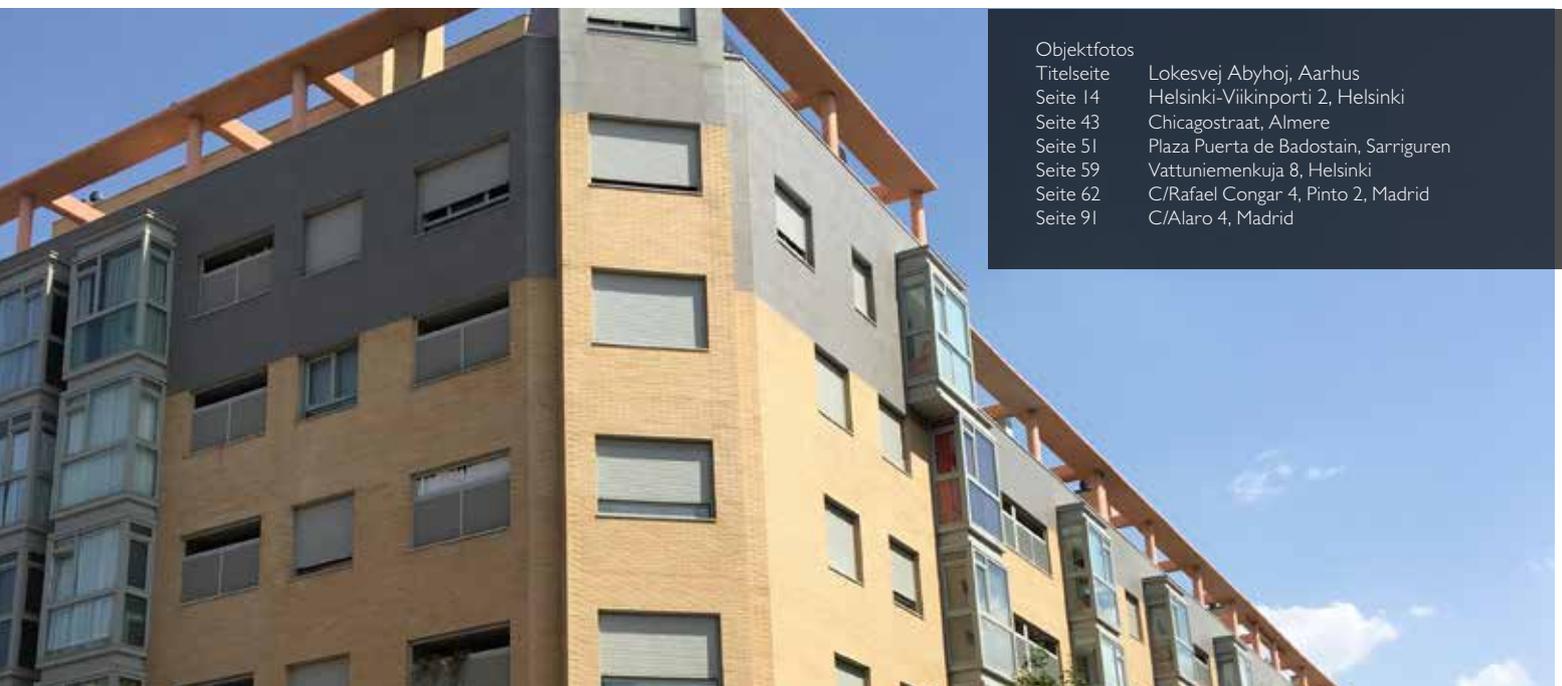
(Sparda-Bank Hannover eG)

Urban Halbig

(Handel und Treasury Wartburg-Sparkasse)

Dirk Fabianke

(Head of Client Group Catella Real Estate AG)



Objektfotos

Titelseite	Lokesvej Abyhoj, Aarhus
Seite 14	Helsinki-Viikinportti 2, Helsinki
Seite 43	Chicagostraat, Almere
Seite 51	Plaza Puerta de Badostain, Sarriguren
Seite 59	Vattuniemenkuja 8, Helsinki
Seite 62	C/Rafael Congar 4, Pinto 2, Madrid
Seite 91	C/Alaro 4, Madrid



Catella Real Estate AG
Sitz in München

Vorstand:

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

Aufsichtsrat:

Dr. Andreas Kneip
Knut Pedersen
Josef Brandhuber – bis 13.05.2019
Bernd Schöffel
Markus Holmstrand
Timo Nurminen

www.catella.com/immobilienfonds