

CATELLA  
FOCUS  
NORDIC CITIES

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
ABWICKLUNGSBERICHT ZUM 31. AUGUST 2019

CACEIS BANK S.A., GERMANY BRANCH



# Kennzahlen „Auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 31.08.2019	Stand 31.08.2018	
Fondsvermögen netto	48.490	92.776	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	48.490	92.776	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	0	0	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	0,0	0,0	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe d. Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	29.947	61.394	TEUR
davon direkt gehalten	0	0	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	29.947	61.394	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	2	4	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2	4	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	2	5	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	43,9	91,6	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	15.100	27.960	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	-1.413	-30.865	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	13.687	-2.905	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	28,2	-3,1	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	-19,4	-7,6	%
seit Auflage <sup>10</sup>	-20,8	-12,0	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	22.555.737	22.555.737	Stück
Anteilwert <sup>11</sup>	2,15	4,11	EUR
Ausgabepreis <sup>12</sup>	2,26	4,32	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	20.12.2019/20.06.2019	20.12.2018/20.06.2018	
Ausschüttung je Anteil	0,05/0,25	1,35/0,90	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>	<b>0,84</b>	<b>0,92</b>	

Auflage des Fonds: 03.09.2007 WKN: A0MY55  
 ISIN: DE000A0MY559 Internet: www.catella.com/immobilienfonds

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

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum vom 01.09.2018 bis 31.08.2019, im Vergleichszeitraum vom 01.09.2017 bis 31.08.2018.

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

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

<sup>4</sup> Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.

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

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

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

<sup>8</sup> Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (=kostenfreie Wiederanlage); abweichend zur Definition der BVI-Rendite wird die preiswirksame Vereinbarung des Ausgabeaufschlages in der Rendite nicht berücksichtigt.

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

<sup>10</sup> Angabe zum 31.08.2019 für den Zeitraum vom 03.09.2007 bis 31.08.2019, Angabe zum 31.08.2018 für den Zeitraum 03.09.2007 bis 31.08.2018.

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

<sup>12</sup> Anteilpreis inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlages von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.



# Inhaltsverzeichnis

- 03 Kennzahlen „Auf einen Blick“
- 06 Tätigkeitsbericht
- 14 Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre
  - 14 Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
- 14 Entwicklung des Sondervermögens
- 16 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 (Vermögensübersicht)
- 20 Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 - Teil I:
  - 20 Immobilienverzeichnis
  - 22 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
  - 24 Übersicht Anschaffungskosten
  - 26 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
- 28 Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 - Teil II:
  - 28 Bestand der Liquidität
- 30 Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 - Teil III:
  - 30 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
- 32 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 35 Verwendungsrechnung zum 31. August 2019
- 37 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind
  - 37 Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
  - 37 Sonstige Käufe und Verkäufe
- 38 Anhang
- 54 VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS
- 58 Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
- 61 Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
- 62 Steuerliche Hinweise ab dem 1. Januar 2018
- 68 Gremien

# Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

mit dem vorliegenden Abwicklungsbericht informiert die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (nachstehend „CACEIS“), über das Geschäftsjahr vom 1. September 2018 bis zum 31. August 2019 des Sondervermögens „Focus Nordic Cities“.

Bekanntlich hat die Catella Real Estate AG gem. § 99 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs (nachstehend „KAGB“), § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen (nachstehend „AAB“) die Verwaltung des Sondervermögens „Focus Nordic Cities“ mit Wirkung zum 23. Dezember 2018 gekündigt und aufgrund dieser außergewöhnlichen Umstände die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens gem. § 258 Abs.1 i.V.m. § 98 Abs. 2 Satz 1 KAGB, § 12 Abs. 7 der Allgemeinen Anlagebedingungen ausgesetzt.

Nach umfassender Prüfung aller Möglichkeiten der Liquiditätsbeschaffung war der Vorstand der Catella Real Estate AG zu der Auffassung gelangt, dass eine nachhaltige Fortführung der Verwaltung des Sondervermögens nicht mehr gewährleistet werden kann. Ein wesentlicher Grund für die Entscheidung zur Kündigung und der damit verbundenen Auflösung des Sondervermögens lag darin begründet, dass die Catella Real Estate AG aufgrund der zum Zeitpunkt der Kündigung bekannten Rückgabeverlangen verschiedener Anleger - selbst wenn ausreichend liquide Mittel rechtzeitig beschafft werden könnten - das Fondsvolumen soweit schrumpfen lassen müsste, dass für die verbleibenden Anleger kein der ursprünglichen Anlage-

politik gerecht werdendes Restportfolio aufrecht erhalten werden kann.

Der Vorstand der Catella Real Estate AG hat sich daher dazu entschieden, frühzeitig den Schritt der Kündigung des Verwaltungsmandates und damit verbunden der Auflösung des Sondervermögens zu gehen, um rechtzeitig Klarheit zu schaffen und den Anlegern einen schnellstmöglichen Zugang zu ihrem Kapital zu ermöglichen.

Die Kündigung wurde im Bundesanzeiger vom 23. Dezember 2015 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde die Kündigung, die damit verbundene Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme sowie die Auflösung des Sondervermögens in der „Börsenzeitung“ sowie auf der Internetseite [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds) veröffentlicht.

Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 23. Dezember 2018, 24.00 Uhr ging das treuhänderisch für die Anleger gehaltene Eigentum an den Vermögensgegenständen des Sondervermögens gemäß § 100 Abs. 1 KAGB kraft Gesetzes auf die Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch (nachstehend „CACEIS“) über. CACEIS hat als liquidierende Verwahrstelle gemäß § 100 Abs. 2 KAGB seit dem 24. Dezember 2018 die Aufgabe, die im Sondervermögen verbliebenen Vermögensgegenstände unter Wahrung der Interessen der Anleger zu veräußern. Um diese Aufgabe effizient lösen zu können, hat CACEIS die Catella Real Estate AG im Wege der Auslagerung mit der entsprechenden operativen Durchführung beauftragt. Dieses Mandat umfasst neben der Führung der Fondsbuchhaltung auch die Verwaltung der Immobilien

sowie die Fortführung der Verkaufsanstrengungen bezüglich der verbliebenen Objekte unter den oben genannten, geänderten rechtlichen Bedingungen. Das Letztentscheidungsrecht im Hinblick auf die Veräußerung von Vermögensgegenständen verbleibt allerdings bei der CACEIS.

## Makroökonomische Gegebenheiten

Für das Jahr 2018 konnte in den nordeuropäischen Volkswirtschaften ein stabiles Wachstum der Wirtschaftsleistung beobachtet werden. Im Besonderen wuchs die Wirtschaft in Schweden mit 2,4 % überdurchschnittlich stark. Auch die Länder Norwegen und Dänemark weisen mit Wachstumsraten um die 1,6 % eine stabile Wirtschaftsentwicklung auf. Erfreulicherweise ist Finnland endgültig auf einen stabilen Wachstumspfad zurückgekehrt. Während sich das Land in den drei Jahren von 2012 bis 2014 mit einer durchschnittlichen negativen Wachstumsrate von 1,0 % konfrontiert sah und 2015 lediglich ein minimales Wachstum erzielt werden konnte, war für das Jahr 2017 eine Wachstumsrate von 3,0 % zu beobachten. Im Jahr 2018 konnte Finnland eine reale Wachstumsquote von 2,3 % realisieren. (Quelle: Catella Research / Oxford Economics; 2019; <https://www.oxfordeconomics.com/>; Abrufdatum: 28.5.2019)

Im Besonderen die beiden Länder Norwegen und Schweden weisen eine überdurchschnittlich dynamische Entwicklung der Bevölkerung auf. Zwischen den Jahren 2013 und 2018 wuchs die Bevölkerung im Schnitt um 0,99 % (Norwegen) bzw. um 1,11 % (Schweden) an. Andere große europäische Volkswirtschaften weisen hingegen deutlich geringere Wachstumsraten

auf (Frankreich: 0,47 %; Deutschland: 0,53 % und Italien: 0,27 %). Auch Dänemark (0,57 %) und Finnland (0,31 %) konnten positive Wachstumsraten für die Bevölkerungsentwicklung verzeichnen (Quelle: Catella Research / Oxford Economics; 2019; <https://www.oxfordeconomics.com/>; Abrufdatum: 28.5.2019)

Für die Entwicklung der Immobilienpreise ist im Besonderen das Zinsniveau von Relevanz. Auch wenn die Schweden, die Dänen und die Norweger ihre eigene Währung besitzen und damit grundsätzlich ihre eigene Geldpolitik umsetzen können, sind sie doch – über die bei kleinen Notenbanken vorherrschenden Ankerpolitiken – im höchsten Maße von den Tätigkeiten der Europäischen Zentralbank (EZB) abhängig. Die Geldpolitik der EZB ist nach wie vor – wie auch in den vergangenen Jahren – sehr expansiv ausgerichtet. Zwar wurde das QE-Programm (QE: Quantitative Easing) der EZB in der Form zurückgefahren, dass die Bilanzenerweiterung eingestellt wurde. Die EZB bedient sich aber immer noch sehr expansiven konventionellen Instrumentarien der Geldpolitik. (Quelle: Catella Research)

### **Der gewerbliche Immobilienmarkt in den nordischen Metropolen**

Die gewerblichen Immobilienmärkte in den nordischen Ländern haben sich auch im Kalenderjahr 2018 aus der Investorenperspektive vorteilhaft entwickelt. Im Bürosegment wurden in den vier nordischen Metropolen im vergangenen Kalenderjahr ca. 8,35 Mrd. EUR investiert. Davon sind ca. 2,8 Mrd. EUR auf die finnische Hauptstadt Helsinki zu allozieren. Die nachfolgenden Ränge belegen Stockholm (2,28 Mrd. EUR),

Oslo (1,68 Mrd. EUR) und Kopenhagen (1,59 Mrd. EUR). Helsinki erfreut sich hinsichtlich der Transaktionsvolumina offenbar einer hohen Beliebtheit. Dies ist umso interessanter, da Helsinki im Vergleich zu den anderen Märkten den kleinsten Markt darstellt. Sowohl der Büroflächenbestand (8,3 Mio. m<sup>2</sup>) als auch die Büro-Beschäftigtenzahl (277.000) liegt unterhalb des Durchschnitts der vier Märkte (Büroflächenbestand: 9,7 Mio. m<sup>2</sup>; Büro-Beschäftigtenzahl: 381.000). Ein Grund ist sicherlich im derzeit wirtschaftlich günstigen Umfeld der finnischen Wirtschaft zu sehen. Ein anderer wesentlicher Grund ist die Renditeerwartung. In Helsinki liegt – wie in Kopenhagen – die Nettoanfangsrendite bei 3,7 % im Spitzensegment und damit oberhalb der Märkte Oslo (3,6 %) und Stockholm (3,2 %). Im Schnitt liegt die Durchschnittsrendite für die vier Märkte um 50 Basispunkte oberhalb der Rendite für die deutschen Top-7-Standorte. Die Dynamik des Mietzyklus für Helsinki ist allerdings abnehmend. Während 2018 noch ein Wachstum der Mieten von knapp 3,4 % zu beobachten war, wird für 2019 ein Wachstum von lediglich knapp 1,0% erwartet. In Oslo hingegen wird mit 7,2 % im Vier-Metropolen-Vergleich das höchste Mietsteigerungspotenzial vorhergesagt. Dieses Szenario geht mit einer erwarteten Gesamrendite von 10,6 % einher (Kopenhagen: 7,0 %; Helsinki: 5,8 %; Stockholm: 10,4 %). (Quelle: Catella Research / Property Market Analysis; 2019; <https://www.pma.co.uk/home/>; Abrufdatum: 28.5.2019)

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass der Ausblick für die nordischen Märkten als ambivalent einzustufen ist. Die massiven Steigerungen der letzten

Jahre für Mieten und Immobilienpreise sollten nicht das Fundament für weitere Preiserwartungen darstellen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind sehr günstig und lassen durchaus weitere Mietpreisteigerungen erkennen. Gleichwohl scheint sich die Renditeentwicklung mittelfristig langsam abzuflachen.

### **Performance**

Der „Focus Nordic Cities“ realisierte seit Auflage im Jahr 2007 eine Gesamrendite nach BVI von -20,8 % (Stand: 31.08.2019). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von -1,7 % p.a. bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/2019 realisierte der „Focus Nordic Cities“ eine BVI-Gesamrendite von -19,4 %.

### **Liquidität**

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.08.2019 rd. 15,1 Mio. EUR (31,1 % des Nettofondsvolumens). Es ist weiterhin beabsichtigt, im Rahmen des Liquidationsprozesses halbjährliche Ausschüttungen bzw. Rückzahlungen an die Anleger vorzunehmen, wobei die Höhe der Ausschüttungen maßgeblich von den Kosten der laufenden Bewirtschaftung der Liegenschaften sowie dem Einbehalt für evtl. Haftungsrisiken in den Kaufverträgen abhängt. Im Berichtszeitraum wurden zwei Ausschüttungen vorgenommen. Die erste Ausschüttung erfolgte am 20.12.2018 in Höhe von 30,5 Mio. EUR (1,35 EUR je Anteil), die zweite in Höhe von 5,6 Mio. EUR (0,25 EUR je Anteil) am 20.06.2019.

# Tätigkeitsbericht

## Verkäufe

In der Berichtsperiode wurden aus dem Fondsportfolio die beiden Immobilien „Hotel Norge“ in Kristiansand (Norwegen) sowie „Plienciema Centrs“ in Riga (Lettland) veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für „Hotel Norge“ erfolgte am 03.09.2018, für „Plienciema Centrs“ erfolgte dieser am 11.04.2019. Außerdem fand am 03.05.2019 der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die immobilienfreie Objektgesellschaft „SIA Brivibas Centrs“ (Lettland) statt.

### „Hotel Norge“ (Kristiansand, Norwegen)

In Zusammenarbeit mit dem Maklerhaus UNION Norsk Næringsmegling AS erfolgte Anfang September 2018 der Verkauf des Objekts „Hotel Norge“ in Kristiansand. Aus den eingegangenen

Geboten entschied ein norwegischer Investor den Ankauf für sich. Der vereinbarte Kaufpreis lag bei 207 Mio. NOK (abzgl. 25 Mio. NOK für ausstehende CAPEX-Maßnahmen). Der damalige Verkehrswert belief sich auf 197,1 Mio. NOK (Stand August 2018). Der Verkauf des Objektes erfolgte im Rahmen eines Share Deals.

### „Plienciema Centrs“ (Riga, Lettland)

Die Vermarktung des Objekts erfolgte durch Catella SIA in der zweiten Hälfte 2018. Im Rahmen der Vermarktung wurden schwerpunktmäßig lokale Investmentfonds, lokale Projektentwickler und private Immobilieninvestoren angesprochen. Mit Lumi Capital OÜ konnte dann am 19.10.2018 ein Letter of Intent unterzeichnet werden. Der Kaufpreis für die Immobilie belief sich auf 6,0 Mio. EUR. Der Verkauf erfolgte

im Rahmen eines Share Deals. Der damalige Verkehrswert belief sich auf 5,5 Mio. EUR (Stand Januar 2019).

### „SIA Brivibas Centrs“ (Lettland)

Am 30.04.2019 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der immobilienfreien Objektgesellschaft „SIA Brivibas Centrs“. Der Kaufpreis belief sich auf 56.364 EUR entsprach dem Wert der Gesellschaft.

## Ausblick

Für das folgende Fondsgeschäftsjahr 2019/2020 ist geplant, die beiden letzten Bestandsobjekte des Sondervermögens Mäkeläkatu 91, Helsinki (Finnland) und Hus 1, Malmö (Schweden) zu veräußern. Der Verkaufsprozess für die Liegenschaft in Malmö wurde bereits gestartet. Für die Immobilie in Helsinki wird der Verkaufsprozess derzeit vorbereitet.



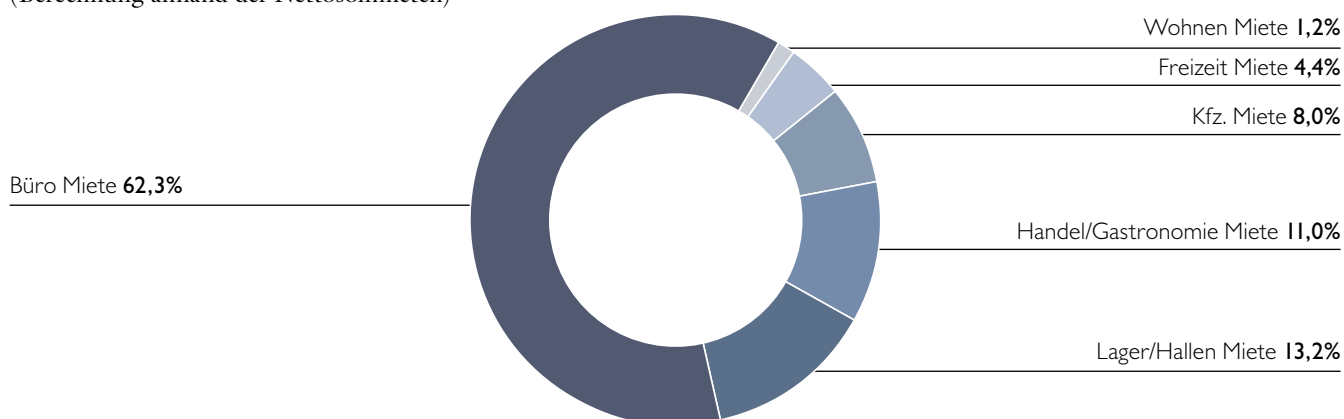


# Tätigkeitsbericht

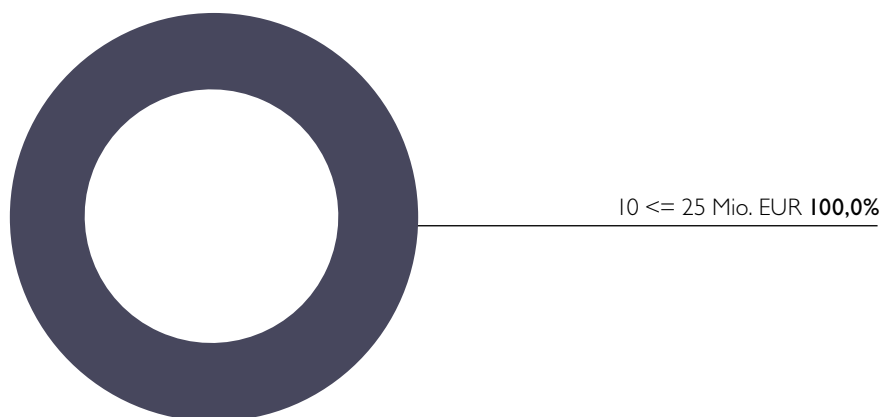
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien  
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



Nutzungsarten der Fondsimmobilien  
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)

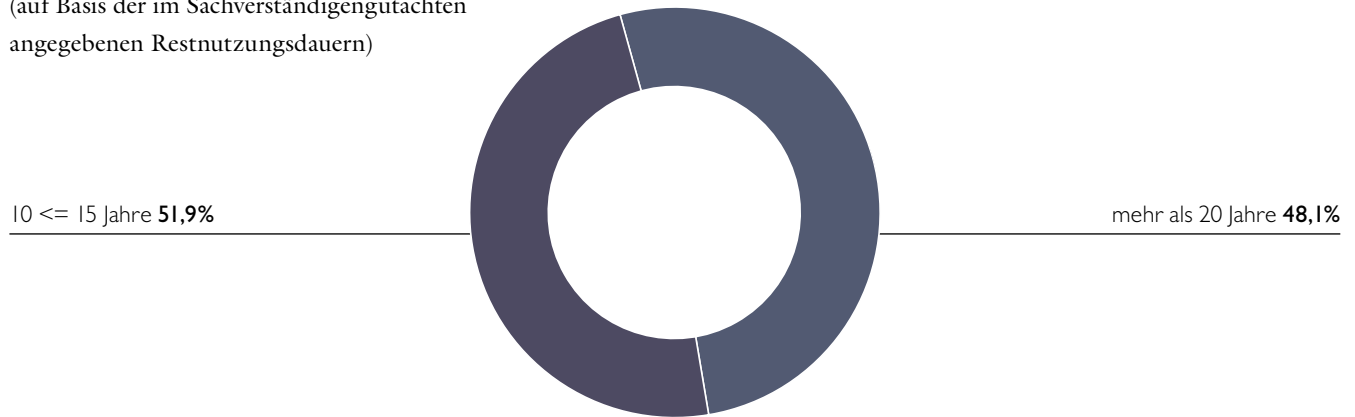


Größenklassen der Fondsimmobilien  
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



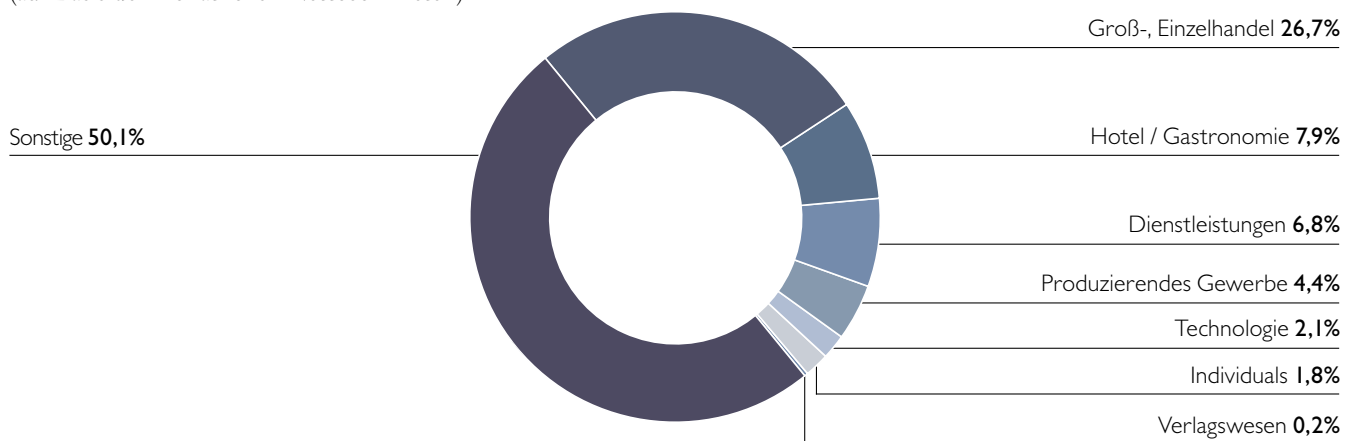
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmieten)



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

# Tätigkeitsbericht

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 15.100 TEUR, davon werden 5.641 TEUR auf den laufenden Bankkonten gehalten und 9.459 TEUR als Termingeld. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *'Bestand der Liquidität'* dargestellt.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung sind 17 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 166 TEUR sowie für Rückstellungen 102 TEUR reserviert.

## Übersicht Kredite

Kredite liegen zum Stichtag nicht vor.

## Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
	in TEUR	in %
NOK	10.430	21,5
SEK	2.449	5,1
<b>GESAMT</b>	<b>12.879</b>	<b>26,6</b>

## Übersicht Zinsänderungsrisiko

Kredite liegen zum Stichtag nicht vor.

## Übergang des Sondervermögens kraft Gesetzes

Nachdem die Kündigung des Verwaltungsmandates für den Focus Nordic Cities kraft Gesetzes am 23. Dezember 2018 wirksam wurde, ging die Verwaltung des Sondervermögens von der Catella Real Estate AG, München, als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) zum 23.12.2018 auf die Verwahrstelle CACEIS Bank S.A, Germany Branch, München, über. Seit diesem Stichtag ist es die Aufgabe der Verwahrstelle, die verbliebenen Vermögensgegenstände zu veräußern und die Erlöse unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten und Verbindlichkeiten an die Anleger auszuschütten.

Der gesamte Berichtszeitraum dieses Abwicklungsberichts (01.09.2018 – 31.08.2019) umfasst somit den Zeitraum vom 01.09.2018 – 23.12.2018, in dem das Sondervermögen unter der Verwaltung der Catella Real Estate AG, München, (KVG) stand sowie den Zeitraum vom 23.12.2018 – 31.08.2019, in dem die Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, die treuhänderische Abwicklung begonnen hat durchzuführen.

München, 11. November 2019

**CACEIS Bank S.A., Germany Branch**



Thies Clemenz  
Niederlassungsleitung

# Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre

## Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.08.2019	31.08.2018	31.08.2017	31.08.2016
Immobilien	0	0	0	27.745
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	33.442	53.900	93.995	136.179
Liquiditätsanlagen	15.100	27.960	37.491	13.322
Sonstige Vermögensgegenstände	233	11.331	23.034	31.045
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	285	415	2.167	16.660
<b>Fondsvermögen</b>	<b>48.490</b>	<b>92.776</b>	<b>152.353</b>	<b>191.631</b>
Anzahl umlaufende Anteile	22.555.737	22.555.737	22.555.737	22.555.737
Anteilwert (EUR)	2,15	4,11	6,75	8,50
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,05/0,25	1,35/0,90	1,30/1,00	0,22
Tag der Ausschüttung	20.12.2019/ 20.06.2019	20.12.2018/ 20.06.2018	20.12.2017/ 20.06.2017	20.12.2016

## Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>92.775.811,50</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-30.450.244,95
Zwischenausschüttung		-5.638.934,25
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		0,00
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		0,00
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	0,00	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	0,00	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		0,00
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		0,00
davon bei Immobilien	0,00	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		-8.196.794,28
davon nicht realisierte Gewinne	6.842.924,65	
davon nicht realisierte Verluste	-3.159.372,74	
davon Währungskursveränderungen	3.876.643,99	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>48.489.838,02</b>

## Erläuterung zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben im Bericht des Vorjahres.

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen dem Ende des Berichtszeitraumes 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 Anteiltrückgabe nicht als Mittelabfluss im Vorjahresberichtszeitraum erfasst wurde. Aufgrund der Abwicklung des Sondervermögens wurden

im Berichtsjahr keine Anteilaus- und -rückgaben vorgenommen.

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, werden separat ausgewiesen und erhöhen den Posten „Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen“. Rücknahmeabschläge, die dem Fonds zufließen, werden separat ausgewiesen und mindern den Posten „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt aufgrund der Abwicklung des Sondervermögens keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge mehr.

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 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus 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 Beteiligungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der 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 31. August 2019 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
I. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
I. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(15.242.467,54)	33.442.022,33	68,97
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(15.242.467,54)	<b>33.442.022,33</b>	<b>68,97</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
I. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(10.434.088,61)	15.100.299,62	31,14
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(10.434.088,61)	<b>15.100.299,62</b>	<b>31,14</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
I. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(19.499,68)	19.499,68	0,04
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(238,34)	213.454,51	0,44
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(19.738,02)	<b>232.954,19</b>	<b>0,48</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b> (davon in Fremdwährung)	(25.696.294,17)	<b>48.775.276,14</b>	<b>100,59</b>



	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	17.442,71	0,04
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(23.913,79)	165.714,31	0,34
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(23.913,79)	<b>183.157,02</b>	<b>0,38</b>
<b>II. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>102.281,10</b>	<b>0,21</b>
<b>Summe der Schulden</b> (davon in Fremdwährung)	(23.913,79)	<b>285.438,12</b>	<b>0,59</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>48.489.838,02</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)		2,15	
Umlaufende Anteile (Stück)		22.555.737	

Devisenkurse per: 29.08.2019

Norwegische Kronen 1 Euro = 10,04290 NOK

Schwedische Kronen 1 Euro = 10,78705 SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 29.08.2019 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.08.2019 weist der Focus Nordic Cities das Fondsvermögen von 48.490 TEUR aus. Bei 22.555.737 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 2,15 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden weder Anteile ausgegeben noch zurückgenommen.

Zwei indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte wurden im Berichtszeitraum veräußert. Zum 31.08.2019 zählen 2 indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Focus Nordic Cities. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *'Immobilienverzeichnis'* dargestellt.

### Immobilien

Zum Berichtsstichtag sind keine direkt gehaltenen Immobilien im Bestand.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 33.442 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurde die Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „Victoria Norge AS“ in Norwegen sowie zwei Beteiligungen in Lettland an den Immobilien-Gesellschaften „Plienciema Centrs SIA“ und „Brivibas Centrs SIA“ verkauft.

### Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 15.100 TEUR, davon werden 5.641 TEUR auf laufenden Bankkonten gehalten und 9.459 TEUR als Termingeld. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *'Bestand der Liquidität'* dargestellt.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung sind 17 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 166 TEUR sowie für Rückstellungen 102 TEUR

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 233 TEUR.

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen (213 TEUR) befinden sich Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus

dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (189 TEUR), Forderungen gegenüber Finanzverwaltung (1 TEUR) sowie Forderungen übriger Vermögensgegenstände (23 TEUR), die aus Forderungen aus dem Verkauf bestehen.

### Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 183 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 17 TEUR enthält die Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten (Sicherheitseinbehalte).

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (166 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung (25 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (15 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Verkäufen (126 TEUR).

### Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 102 TEUR ausgewiesen.

Diese wurden für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (75 TEUR) sowie für steuerliche Beratung (27 TEUR) gebildet.



# Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

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

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

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
1	Mäkelänkatu 91 FI – 00610 Helsinki	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 27.647 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	G, E <sup>7</sup>	B 45,3 G/H 22,4 I 9,1 W 2,5 F 9,0 K 11,7

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>4</sup> in %
2	Krusegatan 19 Murmängatan 119 SE – 20505 Malmö	Cholm AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0% Gesellschaftskapital: 177.665 TSEK Gesellschafterdarlehen: - TSEK	G	B 78,6 I 17,1 K 4,3

#### Art des Grundstücks

W Mietwohngrundstück  
G Geschäftsgrundstück  
W/G Gemischt genutztes Grundstück  
U unbebautes Grundstück  
E Erbbaurecht  
GB Grundstück im Zustand der Bebauung

#### 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

G Garage  
K Klimaanlage  
E Einbauküche  
A Außenstellplätze  
PA Personenaufzug

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
04/2008	56	1987	6.399	9.514,7	173,3	G, PA

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
02/2008	41	1961-64 1997, 2008-2009	16.565	20.718,0 / 20.723,0	-	A, G, PA

- <sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.
- <sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten des externen Bewerter, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.
- <sup>3</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.
- <sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosolmietertrags.
- <sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.
- <sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.
- <sup>7</sup> Erbbaurecht nach finnischem Recht.

# Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

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

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
1	Mäkelänkatu 91 FI – 00610 Helsinki	29,5	Personalwesen	3,4

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
2	Krusegatan 19 Murmansgatan 119 SE – 20505 Malmö	56,1	Consulting	2,2

Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.855,8	11,9	1.694,8/1.781,9	15.500,0/15.600,0	0,0

Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.925,6	13,4	1.953,8/1.871,1	14.304,2/14.489,6	0,0

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete

<sup>2</sup> Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren, Basis Nettosollmieten

<sup>3</sup> Werte per 31.08.2019, annualisiert

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

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

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebe- ne ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. Ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki	23.000,0	978,4	920,0	58,4	4,3	-	-	-

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises <sup>1</sup> in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebe- ne ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
2	Cholm I SE – 20505 Malmö	33.221,8	-	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Bei Share Deals werden keine Anschaffungsnebenkosten ausgewiesen, da eine bestehende Beteiligung erworben wird und somit keine Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Immobilie anfallen.



Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91	34.718,5	387,8	-	387,8	1,0	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
Cholm AB, Göteborg	31.352,3	815,8	-	815,8	3,0	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 - Teil I:

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Käufe

#### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

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

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

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

Ankäufe 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

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

### Verkäufe

#### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR Währung statt.

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

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit anderer Währung statt.

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

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

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Lettland	SIA Brivibas Centrs	Riga	100,00%	05/2019
Lettland	SIA Pliņciema Centrs	Riga	100,00%	04/2019

Folgende Immobilie wurde mit der SIA Plie ciema Centrs in Lettland verkauft:

Land	Lage der Immobilie
Lettland	Pliņciema Centrs Pliņciema 35, 2167 Mārupe (Riga)

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

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

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Norwegen	Victoria Norge AS	Sandnes	100,00%	09/2018

Folgende Immobilie wurde mit der Victoria Norge AS in Norwegen verkauft:

Land	Lage der Immobilie
Norwegen	Hotel Norge 4666 Kristiansand, Dronningensgate 5

# Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 - Teil II:

## Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 15.100 TEUR (31,13% des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	1.869	Davon: 8.769 TNOK 7 TSEK
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	8.565	Davon: 86.012 TNOK
Hamburg Commercial Bank AG, Hamburg	996	Davon: 10.000 TNOK
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	3.671	
<b>Summe</b>	<b>15.100</b>	

Die Geldanlagen werden bei der verwaltenden Verwahrstelle (CACEIS Bank, S.A., München) sowie bei Drittinstituten gehalten. Bei den Drittinstituten bestehen keine Konzernverbindungen mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 12.966 TEUR.

### I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 31.08.2019

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### II. Investmentanteile

Stichtag 31.08.2019

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Wertpapiere

Stichtag 31.08.2019

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag 31.08.2019

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

## V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 31.08.2019

### I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	180.000 TNOK	18.390	18.229	161
<b>EUR – NOK</b>	<b>180.000 TNOK</b>	<b>18.390</b>	<b>18.229</b>	<b>161</b>
EUR – SEK	170.000 TSEK	16.497	16.056	441
<b>EUR – SEK</b>	<b>170.000 TSEK</b>	<b>16.497</b>	<b>16.056</b>	<b>441</b>
				<b>602</b>

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – SEK	138.000 TSEK	12.966	12.777	189
<b>EUR – SEK</b>	<b>138.000 TSEK</b>	<b>12.966</b>	<b>12.777</b>	<b>189</b>
				<b>189</b>

## V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 31.08.2019

### 2. Zins-Swaps

Zins-Swaps liegen zum Stichtag nicht vor.

# Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 - Teil III:

## Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	0,00 0,00	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(19.499,68)		19.499,68	0,04
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00) (0,00) (0,00)	0,00 0,00	0,00	0,00
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(238,34)	0,00 189.214,04	213.454,51	0,44
Kurswert Verkauf EUR 12.965.903,43	Kurswert Stichtag EUR 12.776.689,39	Vorl. Ergebnis EUR 189.214,04		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		17.442,71	0,04
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(23.913,79)	0,00 0,00	165.714,31	0,34
Kurswert Verkauf EUR 0,00	Kurswert Stichtag EUR 0,00	Vorl. Ergebnis EUR 0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>102.281,10</b>	<b>0,21</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>48.489.838,02</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>2,15</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>22.555.737</b>	

Devisenkurse per: 29.08.2019  
Norwegische Kronen 1 Euro = 10,04290 NOK  
Schwedische Kronen 1 Euro = 10,78705 SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.  
Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am  
29.08.2019 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.



# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. September 2018 bis zum 31. August 2019

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(102.294,21)		60.752,94	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		26.440,27	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		13.181,30	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(-18,82)		1.261.085,33	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>1.361.459,84</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			165.399,20	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(134,43)	2.545,38		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	162.853,82		
2. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
4. Verwaltungsvergütung			207.723,09	
5. Verwahrstellenvergütung			15.508,39	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			160.213,18	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		0,00	79.354,47	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>628.198,33</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>733.261,51</b>



	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				9.105.764,04
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			1.061.259,88	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
(davon aus Finanzinstrumenten)	(1.061.259,88)			
d) Sonstiges			8.044.504,16	
(davon in Fremdwährung)	(9.394.667,43)			
2. Realisierte Verluste				-25.596.015,73
a) aus Immobilien			-1.323.366,27	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-21.113.405,97	
(davon in Fremdwährung)	(-11.648.668,27)			
c) aus Liquiditätsanlagen			-459.013,99	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
(davon aus Finanzinstrumenten)	(-459.013,99)			
d) Sonstiges			-2.700.229,50	
(davon in Fremdwährung)	(-2.701.332,98)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-16.490.251,69</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				0,00
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>-15.756.990,18</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			6.842.924,65	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-3.159.372,74	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			3.876.643,99	
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>7.560.195,90</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>-8.196.794,28</b>

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 1.361 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 61 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Tagesgelder, Bankguthaben und Termingelder.

Die Position **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 1.261 TEUR resultieren aus Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen (91 TEUR) sowie der Ausschüttung der Gesellschaft Brivibas Centrs SIA (1.170 TEUR).

Im Berichtszeitraum sind **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 13 TEUR sowie **sonstigen Erträge** in Höhe von 26 TEUR verbucht worden.

### Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 628 TEUR beinhalten Bewirtschaftungskosten sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 165 TEUR setzen sich aus Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von

3 TEUR und sonstigen Kosten in Höhe von 163 TEUR zusammen. Die sonstigen Kosten beinhalten im Wesentlichen Umsatzsteuernachzahlungen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 208 TEUR an.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 16 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 160 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Diese enthalten allgemeine Beratungskosten in Höhe von 79 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beträgt insgesamt -16.490 TEUR. Dieses setzt sich zusammen aus Verlusten aus der Veräußerung von Beteiligungen (-21.113 TEUR), Verlusten aus der nachträglichen Bereinigung des unrealisierten Ergebnisses (-1.323 TEUR), Verlusten aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften (-459 TEUR) und realisierten Verlusten aus Währungskurs-

veränderungen (-2.700 TEUR) sowie Gewinnen aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften (1.061 TEUR) und realisierten Gewinnen aus Währungskursveränderungen (8.045 TEUR).

### Ertragsausgleich

Es gab keinen Ertragsausgleich im abgelaufenen Geschäftsjahr.

### Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für die abgelaufene Periode ein realisiertes Ergebnis in Höhe von -15.757 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes in Höhe von gesamt 7.560 TEUR resultiert aus Nettoveränderung des Geschäftsjahres der nicht realisierten Gewinne (6.843 TEUR) und der nicht realisierten Verluste (-3.159 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften und der nicht realisierten Währungskursänderungen (3.877 TEUR).

### Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -8.197 TEUR.

# Verwendungsrechnung zum 31. August 2019

	insgesamt	je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR -15.756.990,18	-0,70
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 22.523.711,28	1,00
	EUR 6.766.721,10	0,30
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>		
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR 0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR 0,00	0,00
	EUR 0,00	0,00
<b>III. Gesamtausschüttung</b>		
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 5.638.934,25	0,25
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 1.127.786,85	0,05
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
<b>Gesamtausschüttung auf 22.555.737 ausgegebene Anteile</b>	<b>EUR 6.766.721,10</b>	<b>0,30</b>

# Verwendungsrechnung zum 31. August 2019

## Vortrag aus dem Vorjahr

Es gab keinen Vortrag aus dem Vorjahr.

## Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.08.2019 beträgt -15.756.990,18 EUR.

## Zuführung aus dem Sondervermögen

Es wurde insgesamt eine Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 22.823.711,28 EUR vorgenommen.

## Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden keine Einbehalte gem. § 252 KAGB vorgenommen.

## Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

## Vortrag auf neue Rechnung

Es gibt keinen Vortrag auf neue Rechnung.

## Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 22.555.737 umlaufenden Anteilen betrug die Zwischenausschüttung am 20.06.2019 5.638.934,25 EUR. Es wurde ein Betrag von 0,25 EUR pro Anteil aus der Substanz des Sondervermögens zur Verfügung gestellt.

Bei 22.555.737 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 20.12.2019 insgesamt 1.127.786,85 EUR. Somit werden pro Anteil 0,05 EUR aus der Substanz des Sondervermögens ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 20.12.2019.

# 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	12.776.689,39 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	2,15 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	22.555.737

### 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 und Erdbeben

#### *Grund und Boden*

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien sowie radioaktive Strahlung

#### *Rechtliche Gegebenheiten*

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

#### *Sonstiges*

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

### 4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen

objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben.

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

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

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

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

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerter sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden 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 entweder 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 Personenhandelsgesellschaft als Bewerter gelten zur Sicherstellung einer weisungsungebundenen Tätigkeit zudem die §§ 319 Absatz 2 und 3 HGB entsprechend.

## 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

Als Nachweis einer ausreichenden Erfahrung kann der Bewerter eine Aufstellung der von ihm in den letzten fünf

Jahren erstellten Immobilienbewertungen einreichen.

Die Bestätigung der finanziellen Unabhängigkeit (Bestätigung der Einnahmen < 30 % der Gesamteinnahmen des Bewerter bezogen auf dessen Geschäftsjahr) ist vom Bewerter jeweils in den ersten 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 der Bewerter dürfen keine

Fehlansätze im Hinblick auf die zu ermittelnden Verkehrswerte setzen.

## 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungskosten sowie der Verwaltungskosten und das

# Anhang

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 abschbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu

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

## **7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz**

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

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

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

Die der Bewertung zugrunde gelegten Marktmieten und die für die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes herangezogenen (indirekten) Vergleichspreise sollen möglichst tatsächliche Geschäftsabschlüsse berücksichtigen und aus öffentlich zugänglichen Datenquellen

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

## **9. Verfahren für den Informationsaustausch**

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

## 10. Objektbesichtigungen

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

## II. Bewertungsgutachten

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

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

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

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

Die Ausführungen 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.

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

# Anhang

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 handelbaren Kurs

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

### 2.3 Investmentanteile

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

der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

### 2.4 Geldmarktinstrumente

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

## 3. Derivate

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

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

## 4. Wertpapier-Darlehen

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der



jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

## 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

## 6. Forderungen

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

# Anhang

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

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

## II. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

tung 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	0,84 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionskosten	0,00 EUR

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

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

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

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

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

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

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

Aus der gezahlten Verwaltungsvergütung werden derzeit keine Vermittlungsentgelte als so genannte **Vermittlungserfolgsprovisionen** an Vermittler, z. B. Kreditinstitute gewährt.

Im Geschäftsjahr wurden dem Sondervermögen keine Vergütungen von der Catella Real Estate AG, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Catella Real Estate AG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer EU-Verwaltungsgesellschaft oder ausländischen 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 **sonstigen Erträge** in Höhe von 26 TEUR angefallen. Diese resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Diese enthalten allgemeine Beratungskosten in Höhe von 79 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**

Das Sondervermögen Focus Nordic Cities wird von der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, abgewickelt. Die Angabe der Mitarbeitervergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB wird aufgrund der abweichenden Funktion der Verwahrstelle zu den Funktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft als nicht einschlägig eingestuft und somit nicht ausgewiesen.

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

Das Sondervermögen Focus Nordic Cities wird von der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, abgewickelt. Die Angabe der Mitarbeitervergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB wird aufgrund der abweichenden Funktion der Verwahrstelle zu den Funktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft als nicht einschlägig eingestuft und somit nicht ausgewiesen.

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

---

Wesentliche Änderungen des Verkaufsprospekts gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB im Geschäftsjahr.

n.a.

---

# Anhang

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 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 Immobilieninvestments im nordeuropäischen Raum 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.

Mit der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der Auflösung des Sondervermögens sind erhöhte Marktpreisrisiken verbunden.

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

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,17
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,00

<sup>1</sup> Entspricht der INREV-Stilklassifizierung „Core“ gemäß Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012, wobei unter einem „Core+-Fonds“ ein „Core-Fonds“ mit einer Renditeerwartung am oberen Ende der Zielrendite eines „Core-Fonds“ zu verstehen ist.

## VIII. Übersicht der an die Anleger durchgeführten Auszahlungen

Im Rahmen der eingeleiteten Abwicklung des Sondervermögens wurden bislang folgende Auszahlungen an die Anleger durchgeführt:

	Ausschüttung/ Zwischenausschüttung  in EUR	je Anteil  in EUR
1. Auszahlung vom 20.12.2016	4.962.262,14	0,22
2. Auszahlung vom 20.06.2017 <sup>1</sup>	22.555.737,00	1,00
3. Auszahlung vom 20.12.2017 <sup>1</sup>	29.322.458,10	1,30
4. Auszahlung vom 20.06.2018 <sup>2</sup>	20.300.163,30	0,90
5. Auszahlung vom 20.12.2018 <sup>2</sup>	30.450.244,95	1,35
6. Auszahlung vom 20.06.2019 <sup>2</sup>	5.638.934,25	0,25
	<b>113.229.799,74</b>	<b>5,02</b>

München, 11. November 2019

**CACEIS Bank S.A., Germany Branch**



Thies Clemenz  
Niederlassungsleitung

<sup>1</sup> Diese Auszahlungen stammen in Höhe von gesamt 40.333.992,25 EUR (1,79 EUR je Anteil) aus Zuführung aus dem Sondervermögen.

<sup>2</sup> Diese Auszahlung stammt investmentrechtlich in voller Höhe aus einer Zuführung aus dem Sondervermögen.

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München:

## Prüfungsurteil

Wir haben den Abwicklungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV des Sondervermögens Focus Nordic Cities – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. September 2018 bis zum 31. August 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. August 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. September 2018 bis zum 31. August 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 beigefügte Abwicklungsbericht nach § 19 i.V.m. § 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 Abwicklungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 105 Abs. 3 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 Abwicklungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, (im Folgenden die „Verwahrstelle“) 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 Abwicklungsbericht nach § 19 i.V.m. § 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 „Abwicklungsbericht“, – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Abwicklungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Abwicklungsbericht nach § 19 i.V.m. § 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 Abwicklungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Abwicklungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV**

Die gesetzlichen Vertreter der Verwahrstelle sind verantwortlich für die Aufstellung des Abwicklungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Abwicklungsbericht nach § 19 i.V.m. § 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 Abwicklungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Abwicklungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 105 Abs. 3 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 Abwicklungsberichts nach § 19 i.V.m. § 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 Abwicklungsbericht nach § 19 i.V.m. § 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 Abwicklungsberichts nach § 19 i.V.m. § 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 Verwahrstelle abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Verwahrstelle bei der Aufstellung des Abwicklungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abwicklungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Abwicklungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Abwicklungsbericht nach § 19 i.V.m. § 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.

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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 11. November 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer





# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Renditen

Renditekennzahlen in % <sup>1</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
<b>I. Immobilien</b>									
Bruttoertrag <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	10,2	13,2	0,0	5,3	8,2	8,2
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	-8,2	-12,2	0,0	-12,1	-10,2	-10,2
Nettoertrag <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	2,0	1,1	0,0	-6,8	-2,0	-2,0
Wertänderungen <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	-17,8	0,0	0,0	-13,9	-14,9	-14,9
Ertragsteuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	5,1	0,0	0,0	0,3	0,3
latente Steuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,3	0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	-15,8	6,1	0,0	-20,0	-16,3	-16,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0	-15,9	6,1	0,0	-20,4	-16,3	-16,3
Währungsänderungen <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,6	0,0	-2,5	-5,9	-5,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3</sup></b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-15,9</b>	<b>-13,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-22,5</b>	<b>-22,4</b>	<b>-21,3</b>

<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>
-----------------------------------	-------------	-------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>5</sup></b>									<b>-11,4</b>
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------

<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>									<b>-19,4</b>
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) <sup>6</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	16.843	2.248	0	15.520	34.611	34.611
Immobilien gesamt	0	0	0	16.843	2.248	0	15.520	34.611	34.611
Liquidität	9.795	9.795	-0,1	104	260	14.196	1.304	15.864	25.659
Kreditvolumen	0	0	0	0	0	0	-0,5	-0,5	-0,5
Fondsvolumen (netto)									64.120

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.08.2018 bis 31.08.2019.

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2018 bis 31.08.2019.

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2018 bis 31.08.2019.

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2018 bis 31.08.2019.

<sup>6</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.08.2018 bis 31.08.2019).

## Bewertung

Informationen zu Wertänderungen <sup>1</sup> (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	0	0	15.550	0	0	14.397	29.947	29.947
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0	0	110	0	0	185	295	295
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0	114	114	114
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	-3.115	0	0	-2.337	-5.452	-5.452
Sonstige negative Wertänderungen	0	0	0	0	0	-18	-18	-18
Latente Steuern (negative Wertänderungen) <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	96	96	96
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	0	0	-3.005	0	0	-2.151	-5.156	-5.156
Sonstige Wertänderungen insgesamt <sup>3</sup>	0	0	0	0	0	96	96	96

## Vermietung

Vermietungsinformationen in % <sup>4</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0	45,3	0,0	0,0	78,6	62,3	62,3
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	22,3	0,0	0,0	0,0	11,0	11,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	9,2	0,0	0,0	17,1	13,2	13,2
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	1,2	1,2
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	9,0	0,0	0,0	0,0	4,4	4,4
Jahresmietertrag Kfz	0,0	0,0	11,7	0,0	0,0	4,3	8,0	8,0
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Büro	0,0	0,0	16,5	0,0	0,0	41,9	27,1	27,1
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	6,5	0,0	0,0	3,7	4,7	4,7
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,0	0,0	6,4	0,0	0,0	3,2	4,5	4,5
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,3	3,4	3,4
<b>Vermietungsquote</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>70,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>43,9</b>	<b>60,3</b>	<b>60,3</b>

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

<sup>2</sup> Ohne Berücksichtigung der Rückstellungen für latente Steuern.

<sup>3</sup> Einschließlich der negativen Wertveränderung durch latente Steuern.

<sup>4</sup> Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Übersicht Vermietung

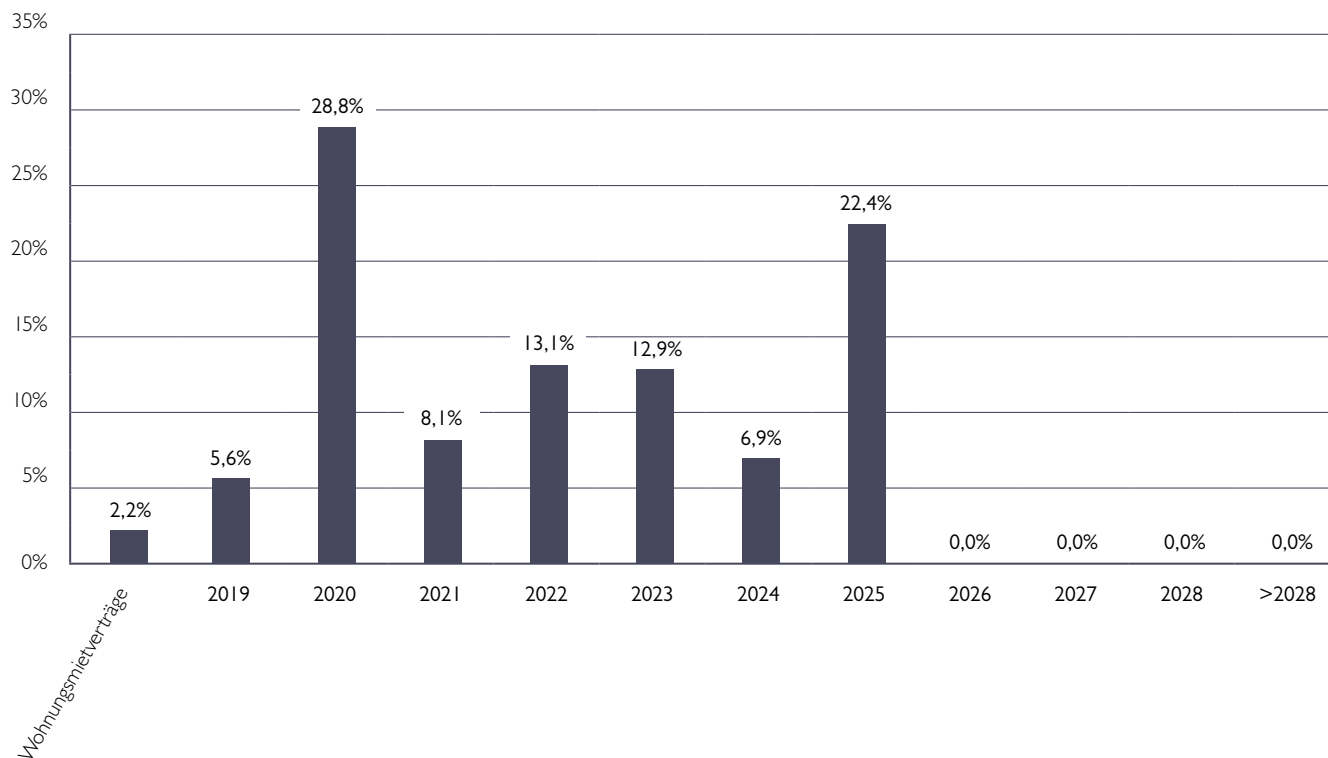
### Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE Direkt	Gesamt direkt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
unbefristet	0,0	0,0	3,5	0,0	0,0	0,0	2,2	2,2
2019	0,0	0,0	2,1	0,0	0,0	11,4	5,6	5,6
2020	0,0	0,0	22,8	0,0	0,0	39,0	28,8	28,8
2021	0,0	0,0	5,2	0,0	0,0	12,8	8,1	8,1
2022	0,0	0,0	13,7	0,0	0,0	12,2	13,1	13,1
2023	0,0	0,0	16,9	0,0	0,0	6,1	12,9	12,9
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18,5	6,9	6,9
2025	0,0	0,0	35,8	0,0	0,0	0,0	22,4	22,4
2026	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2027	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2028	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2028+	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

### Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)



# Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)<sup>1</sup>

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2018/2019	Geschäftsjahr 2017/2018	Geschäftsjahr 2016/2017
<b>I. Immobilien</b>			
Bruttoertrag	8,2	5,6	5,6
Bewirtschaftungsaufwand	-10,2	-4,0	-2,3
Nettoertrag	-2,0	1,5	3,3
Wertänderungen	-14,9	-6,3	-16,2
Ertragssteuern	0,3	-0,2	-0,2
latente Steuern	0,3	-1,2	-1,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-16,3	-6,1	-14,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-16,3	-6,4	-18,3
<b>Gesamtergebnis in Währung</b>	<b>-16,3</b>	<b>-6,4</b>	<b>-18,3</b>
Währungsänderungen	-5,0	-2,7	-0,7
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>-21,3</b>	<b>-9,2</b>	<b>-19,0</b>
<b>II. Liquidität</b>			
	0,2	0,1	-0,1
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten<sup>2</sup></b>	<b>-19,4</b>	<b>-7,2</b>	<b>-17,9</b>

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>2</sup> 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 Immobilienerträgen, 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 Investmenterträge 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 Beihilfe 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 Anlegerebene 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 mindernd 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 übermitteln 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

## Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch  
Lilienthalallee 36  
80939 München

Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 229834

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2018  
1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2018  
2.230.318 TEUR

## Vorsitzender des Verwaltungsrats

Jean-Yves Hocher (bis 31.10.2018)  
Jacques Ripoll (seit 01.11.2018)

## Vorstand

Jean-Francois Abadie

## Niederlassungsleitung

Thies Clemenz (Sprecher)  
Dr. Holger Sepp (bis 31.12.2018)  
Christian Nolot (bis 15.06.2018)  
Jerome Discours (seit 01.01.2019)

## Gesellschafter

CACEIS S.A., Paris/Frankreich (100 %)

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

#### Thomas Kraft

Dipl.-Ing., Architekt  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### Winfried Schneider

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

#### Richard Umstätter

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

## Anlageausschuss

### Max-Marald Adams

Mecklenburgische Versicherungsgruppe

### Frank Adelstein

Ärzteversorgung Niedersachsen,  
Apothekerversorgung Niedersachsen

### Udo Schaffer

E.ON AG

### Dr. Julia Stolpe

Volkswagen Pension Trust e. V.

### Hartmut Thiel

Baden-Badener Pensionskasse VVaG

### Jürgen Werner

Catella Real Estate AG



CACEIS Bank S.A., Germany Branch  
Sitz in München

Vorstand:  
Jean-Francois Abadie

Vorsitzender des Verwaltungsrats  
Jean-Yves Hocher (bis 31.10.2018)  
Jacques Ripoll (seit 01.11.2018)

Niederlassungsleitung  
Thies Clemenz (Sprecher)  
Dr. Holger Sepp (bis 31.12.2018)  
Christian Nolot (bis 15.06.2018)  
Jerome Discours (seit 01.01.2019)