

### Kennzahlen "auf einen Blick"

Fondsvermögen	Stand 31.08.2016	Stand 31.08.2015	
Fondsvermögen netto	191.631	208.340	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	243.565	291.162	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-2.121	-55.614	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	22,4	28,6	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	231.635	289.257	TEUR
davon direkt gehalten	27.745	50.380	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	203.890	238.877	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14	17	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	12	13	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>l</sup>			
Ankäufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	3	3	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	80,7	82,9	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität⁴	13.322	9.027	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	18.772	16.989	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	-5.450	-7.962	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	-2,8	-3,8	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite) <sup>8,9</sup>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	-6,7	-8,0	%
seit Auflage <sup>10</sup>	1,6	8,9	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	22.555.737	22.789.328	Stück
Anteilwert <sup>II</sup>	8,50	9,14	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	20.12.2016	28.12.2015	
Ausschüttung je Anteil	0,22	0,03	EUR
Gesamtkostenquote	1,25	1,41	%

Auflage des Fonds: 03.09.2007
ISIN: DE000A0MY559
WKN: A0MY55
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 01.09.2015 bis 31.08.2016, im Vergleichszeitraum 01.09.2014 bis 31.08.2015.
- <sup>2</sup> Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- $^{\rm 3}\,$  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 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.
- Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.
- <sup>8</sup> Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).
- <sup>9</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.
- <sup>10</sup> Angabe zum 31.08.2016 für den Zeitraum vom 03.09.2007 bis 31.08.2016, Angabe zum 31.08.2015 für den Zeitraum 03.09.2007 bis 31.08.2015.
- <sup>11</sup> Auf einen Ausweis des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit sowohl der Ausgabe- als auch der Rücknahmepreis dem Anteilpreis entsprechen.

### Inhaltsverzeichnis

03	Kennzahlen "auf einen Blick"
06	Tätigkeitsbericht
16	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
19	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
19	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
20	Entwicklung des Sondervermögens
22	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2016
26	Vermögensaufstellung zum 31. August 2016 – Teil I: Immobilienverzeichnis
32	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
36	Übersicht Anschaffungskosten
40	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
42	Vermögensaufstellung zum 31. August 2016 – Teil II: Bestand der Liquidität
44	Vermögensaufstellung zum 31. August 2016 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
46	Ertrags- und Aufwandsrechnung
50	Verwendungsrechnung zum 31. August 2016
52	Anhang
67	Vermerk des Abschlussprüfers
68	Steuerliche Hinweise

82 Gremien

### Tätigkeitsbericht

#### Volkswirtschaften und Immobilienmärkte

Das Wachstum der Weltwirtschaft ist für 2016 eher moderat zu beurteilen, die Konjunktur ist aber nach wie vor aufwärts gerichtet. Der Beginn des Jahres war geprägt durch einen Preisrutsch beim Erdöl auf das niedrigste Niveau seit 12 Jahren und ungünstige Wirtschaftsdaten aus China. Während die damit verbundenen Besorgnisse im Verlauf des Jahres mit der Erholung des Ölpreises im Frühjahr und einer offenbar wieder robusteren chinesischen Konjunktur geringer geworden sind, verdunkeln die möglichen negativen Auswirkungen der Entscheidung der Briten für einen Austritt aus der EU (Brexit), neuerliche Sorgen um die Stabilität der Banken im Euroraum (insbesondere in Italien) sowie zunehmende Anzeichen für eine Abkehr von einer liberalen Handelspolitik in wichtigen Ländern den Horizont. In den kommenden beiden Jahren dürfte die Weltwirtschaft zwar allmählich wieder an Fahrt gewinnen, allerdings nur moderat. Es wird für das Jahr 2016 mit einem BIP-Anstieg von 3,1 % gerechnet, für 2017 in etwa 3,5 % und circa 3,7 % in 2018.

Im Euro-Währungsgebiet ist trotz Brexit eine langsame wirtschaftliche Erholung spürbar. Neben der anhaltend niedrigen Inflation hat der Ausgang des EU-Referendums im Vereinigten Königreich im Juni 2016 die Erwartung einer weiteren Lockerung der Geldpolitik hervorgerufen. Die umfassenden geldpolitischen Maßnahmen der EZB, die seit September 2016 ergriffen worden sind, sorgen für günstige Finanzierungsbedingungen und stärken die Dynamik im Euroraum. Für gute wirtschaftliche Aussichten sorgen neben den niedrigen Zinssätzen auch die sich verbessernde Arbeitsmarktlage und ein wachsendes Vertrauen in die Märkte.

Alle Länder der Eurozone und auch Schweden haben ihre Wettbewerbsfähigkeit in den letzten Jahren verbessert. Trotz der sich als Folge der internationalen politischen Turbulenzen abschwächenden Konjunkturaussichten erwartet die rot-grüne Regierung für 2016 ein Wachstum von ca. 3,5 % des BIP, für 2017 werden ca. 2,6 % erwartet. Wegen der anhaltend niedrigen Inflation hat die schwedische Reichsbank den Leitzins mittlerweile auf den historisch niedrigen Satz von -0,5 % gesenkt.

Die Arbeitslosenquote im Jahr 2016 ist leicht zurückgegangen und beträgt aktuell 6,8 %. Das niedrige Inflationsniveau und die steigenden Beschäftigungszahlen führen zu steigenden Realeinkommen. Dieser Anstieg gleicht sich jedoch durch höhere Steuerzahlungen aus, die für Arbeitslosigkeit, Zuschüsse und Krankenzahlungen verwendet werden.

Die Wirtschaft in **Finnland** profitierte in der Vergangenheit überdurchschnittlich von der Globalisierung, war demzufolge aber von der weltweiten Wirtschaftskrise auch stärker betroffen als andere Industrieländer. Gründe hierfür waren die hohe Exportabhängigkeit der finnischen Wirtschaft sowie der hohe Anteil von Investitionsgütern am Export. Für das Jahr 2015 wurde erstmals seit der Banken- und Wirtschaftskrise wieder ein positives Wachstum (0,55 %)

erzielt. Für die Jahre 2016 und 2017 sind 0,9 % bzw. 1,3 % kalkuliert. Die Arbeitslosenquote ist leicht gesunken und beläuft sich aktuell auf rund 9,3 %.

Die Aussichten für die norwegische Wirtschaft werden weiterhin stark durch den Preisverfall im Erdölsektor geprägt. Rund ein Drittel der Wirtschaftsleistung in Norwegen macht die Ölwirtschaft aus. Der Rückgang im Ölgeschäft belastet aber auch andere Wirtschaftszweige, vor allem das verarbeitende Gewerbe. Für 2016 rechnet man dennoch mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um rund 1,5 %, bedingt durch den erwarteten Anstieg der staatlichen Güternachfrage. Die Arbeitslosenquote stieg von 4,3 % im dritten Quartal 2015 weiter auf aktuell 4,6 %.

Die deutsche Konjunktur zeigte sich im ersten Halbjahr 2016 stärker als erwartet. Für das Jahr 2016 prognostiziert man ein Wachstum von 1,9 % und für 2017 von 1,2 %. Der private Konsum und die Exportstärke aufgrund der hohen Wettbewerbsfähigkeit stützen weiterhin das Wirtschaftswachstum. Ermöglicht wird dieses außerdem durch eine hohe Beschäftigungsquote und das anhaltend niedrige Zinsniveau. Ende Juni 2016 belief sich die Arbeitslosenquote auf rund 4,3 %.

Für die baltischen Staaten wird für 2016 ein Wachstumsanstieg von rund 2,1 % erwartet nach einem Wachstum von 1,1 % im Vorjahr. Die Grundlage für die wirtschaftliche Erholung bildet zunehmend auch eine stärkere Inlandsnachfrage. Nach dem historischen Höchststand der Arbeitslosenquote

(19 % im ersten Quartal 2010) geht diese seitdem kontinuierlich zurück. Sie liegt heute bei rund 6,4 % und somit unter dem EU-Durchschnitt von 9,5 %. Angesichts der niedrigen Gehälter stellt die Abwanderung junger qualifizierter Kräfte ins Ausland eine große Herausforderung dar.

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt belief sich im ersten Halbjahr 2016 auf 18 Mrd. EUR und lag damit 25 % unter dem entsprechenden Vorjahreswert. Vor allem Paketverkäufe waren deutlich rückläufig. Büroimmobilien erreichten einen Umsatzanteil von 42 %, Handelsimmobilien von 23 %. Im laufenden Jahr werden weitere Rückgänge der Bürorenditen erwartet. Frankfurt als einer der Favoriten bei einer möglichen Verlagerung von Bankarbeitsplätzen von London in die EU könnte in der Gunst der Investoren weiter steigen, was zu einer stärkeren Absenkung des Renditeniveaus führen könnte.

In Finnland war der Umsatz mit Büroimmobilien im zweiten Quartal schwach. Seit Jahresbeginn summierte sich der Umsatz auf 429 Mio. EUR und liegt damit um ein Drittel unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums. Die Spitzenrendite in Helsinki gab im ersten Halbjahr nur um 5 Basispunkte auf 4,7 % nach. Damit hat sich der Abstand gegenüber den drei skandinavischen Hauptstädten weiter vergrößert.

Aufgrund der politischen Unsicherheiten sind Immobilieninvestitionen aktuell im baltischen Raum zurückhaltender als im Vorjahr. Hauptakteure in den Ländern Estland, Lettland und

Litauen sind nach wir vor nordische und baltische und Investoren. Diese bevorzugen vor allem Investitionen in den Hauptstädten Tallin, Riga und Vilnius. Im Jahr 2015 bewegte sich das Gesamtvolumen auf Vorjahresniveau (rund 415,0 Mio. EUR).

Nach einem außergewöhnlichen starken zweiten Quartal mit einigen Portfolio-Deals wurde in Schweden bereits im ersten Halbjahr mit 3,9 Mrd. EUR ein höherer Investmentumsatz mit Büroimmobilien erzielt als im gesamten Vorjahr. Die Spitzenrendite in Stockholm befindet sich seit Mitte 2015 wieder verstärkt unter Druck. Seitdem sank sie um gut 50 Basispunkte auf rund 3,5 %.

Auch in Norwegen stieg das Büroinvestmentvolumen nach dem schwachen Jahresauftakt wieder an. Allerdings deutet der Umsatz von 1,6 Mrd. EUR im ersten Halbjahr darauf hin, dass das Rekordergebnis des Vorjahres (6,6 Mrd. EUR) deutlich verfehlt wird. Nachdem die Spitzenrendite in Oslo in den vorangegangenen zwei Quartalen stagnierte, wurde im zweiten Quartal ein deutlicher Rückgang um 25 Basispunkte auf 4,0 % verzeichnet. Damit ist die Rendite innerhalb von zwei Jahren um insgesamt 125 Basispunkte gefallen, nur wenige europäische Standorte haben in diesem Zeitraum einen stärkeren Renditerückgang erfahren.

#### Quellen:

The Global Economy.com, Veröffentlichung auf der Homepage im Oktober 2016

Deka Immobilien Monitor, September 2016 – Marktbericht JLL Büromarktüberblick 2016 -Marktbericht

Newsec Property Outlook Autumn 2016 - Marktbericht

Postbank Research, September 2016 - Marktbericht

#### Performance

Der Focus Nordic Cities konnte seit Auflage im Jahr 2007 eine Gesamtrendite nach BVI von 1,6 % erwirtschaften (Stand: 31.08.2016). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von 0,2 % p.a. bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/2016 beläuft sich die BVI-Gesamtrendite des Focus Nordic Cities auf -6,7 %.

#### Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.08.2016 rund 13,3 Mio. EUR (7,0 % des Nettofondsvolumens).

Mit dem zum 01.09.2016 erfolgten Verkauf der Finnischen Gesellschaft "Kasarmikatu" erhöhte sich die Bruttoliquidität des Sondervermögens um 20,8 Mio. EUR auf 34,130 Mio. EUR.

### Tätigkeitsbericht

#### Verkäufe

In der Berichtsperiode wurden aus dem Fondsportfolio drei Immobilien veräußert.

Im November 2015 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die Objekte "Fabrikstraße" in Kiel (Deutschland) und "El Duntes" in Riga (Lettland). Im Dezember 2015 erfolgte das Closing für das Objekt "Theodor-Heuss-Ring" in Kiel (Deutschland).

#### "Fabrikstraße" (Kiel, Deutschland)

Nach einer ersten Marktansprache im zweiten Halbjahr 2014, die zu keinen befriedigenden Angeboten geführt hatte, konnte in einer zweiten Verkaufsrunde eine Veräußerung des Objektes zu einem Kaufpreis von 16,3 Mio. EUR erreicht werden, der zum Zeitpunkt gültige Verkehrswert der Immobilie betrug 16,4 Mio. EUR Das Objekt wurde in Form eines Asset Deals veräußert mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 01.11.2015. Der Liquiditätszufluss durch den Objektverkauf beläuft sich auf rund 6,0 Mio. EUR.

### "Theodor-Heuss-Ring" (Kiel, Deutschland)

Nach erfolgreicher Verlängerung des Mietvertrages mit dem Alleinmieter Domcura AG um weitere zehn Jahre zu annähernd gleichen Konditionen erfolgte eine Marktansprache im zweiten Quartal 2015. Dabei hat sich in dem Verkaufsprozess ein privater Investor mit einem Kaufpreisgebot über rund 5,7 Mio. EUR durchgesetzt. Damit konnte ein Verkauf zu rund 10 % über

dem zum Verkaufszeitpunkt gültigen Verkehrswert von 5,17 Mio. EUR (Stichtag: 15.09.2015) erreicht werden. Der Liquiditätszufluss durch den Objektverkauf belief sich auf rund 3,0 Mio. EUR. Das Objekt wurde in Form eines Asset Deals verkauft.

#### "El Duntes" (Riga, Lettland)

Nachdem aufgrund dauerhafter Vermietungsbemühungen des Asset Managements zum zweiten Halbjahr 2015 eine Vollvermietung des Objektes erreicht werden konnte, wurde im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens die Immobilie an einen Estnischen institutionellen Investor für 23,5 Mio. EUR im November 2015 veräußert. Nach Abzug der sonstigen Bilanzpositionen, im Wesentlichen Bankdarlehen, belief sich der Kaufpreis für die Gesellschaft und der damit verbundene Liquiditätszufluss aus dem Verkauf auf rund 12,8 Mio. EUR, der investmentrechtliche Marktwert der Gesellschaft betrug zum Zeitpunkt des Verkaufs 10,9 Mio. EUR. Der Verkauf des Objektes erfolgte im Rahmen eines Share Deals.

#### Ausblick

Die Catella Real Estate AG hat 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 23.12.2018 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 Anlagepolitik gerecht werdendes Restportfolio aufrecht erhalten werden kann.

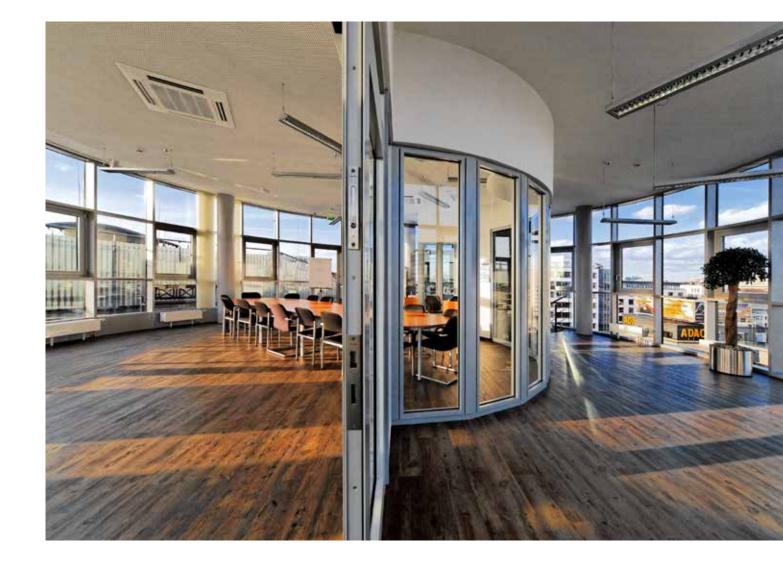
Der Vorstand der Catella Real Estate AG hat sich daher dazu entschieden, frühzeitig den Schritt der Kündigung des Verwaltungsmandates und damit verbunden der Auflösung des Sondervermögens zu gehen, um rechtzeitig Klarheit zu schaffen und den Anlegern einen schnellstmöglichen Zugang zu ihrem Kapital zu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

Die Kündigung wurde im Bundesanzeiger vom 23.12.2015 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-realestate.de veröffentlicht.

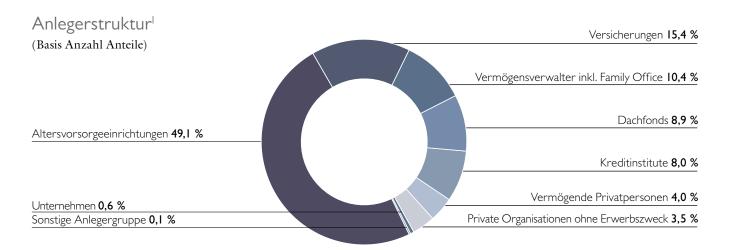
Bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 23.12.2018 bleibt die Catella Real Estate AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft für die weitere Verwaltung und die Auflösung des Sondervermögens ebenso wie für die Betreuung der Anleger verantwortlich. Mit Wirksamwerden der Kündigung am 23.12.2018 geht das Sondervermögen "Focus Nordic Cities" in seinem dann gegebenen Bestand auf die Verwahrstelle des Sondervermögens (derzeit CACEIS Bank Deutschland GmbH) über. Die Verwahrstelle hat das Sondervermögen final abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen.

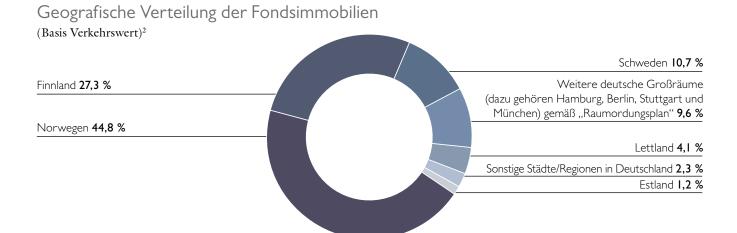
Mit der Kündigung wurde es notwendig, eine neue Strategie zu entwickeln, die nunmehr die optimale Kapitalisierung des gesamten Immobilienportfolios bis zum Ende der Kündigungsfrist in den Fokus rückt. Daher erarbeitete das Fonds- und Assetmanagement einen entsprechenden Verkaufsplan für das gesamte Portfolio, der die besonderen Charakteristika der Objekte sowie

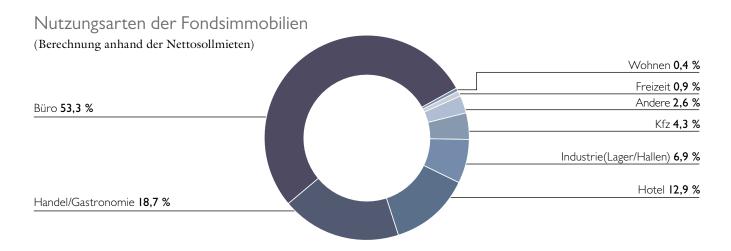
auch die aktuellen makro- und mikroökonomischen Faktoren berücksichtigt. Der Verkaufsplan wird kontinuierlich weiter verfolgt und ggf. an veränderte Marktgegebenheiten angepasst. Ziel ist es weiterhin, die Objekte innerhalb der dreijährigen Liquidationsfrist zu veräußern. Innerhalb der Berichtsperiode wurden neben den drei o.a. Verkäufen zudem die Kaufverträge für die Liegenschaften "Kasarmikatu" in Helsinki (Finnland) und "Fördetower" in Kiel (Deutschland) unterzeichnet. Das Closing der beiden Transaktionen ist für September/Oktober 2016 vorgesehen.



### Tätigkeitsbericht





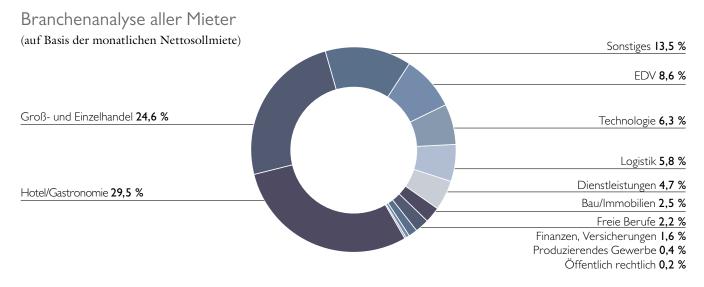


<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Berechnungsbasis ist der Durchschnittswert der Gutachten zweier externer Bewerter; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.







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 13.322 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht Bestand der Liquidität dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 1.010 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 21 TEUR, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 1.230 TEUR, für Instandhaltungen der schwedischen und finnischen Immobilien 6.500 TEUR und für die Zurückführung des fälligen Darlehens für das Objekt "Vuorikatu", Helsinki, 6.300 TEUR sowie 4.962 TEUR für die Ausschüttung an die Anleger reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 887 TEUR gegenüber.

#### Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	14.300	6,2	9.722	4,2
NOK	0	0,0	27.912	12,0
SEK	0	0,0	0	0,0
GESAMT	14.300	6,2	37.634	16,2

#### Übersicht Währungsrisiken

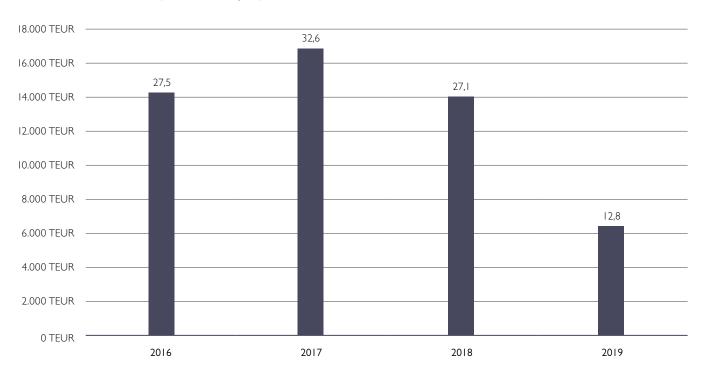
	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
	in TEUR	in %
NOK	5.090	2,7
SEK	6.377	3,3
GESAMT	11.467	6,0

#### Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter I Jahr	51.934	100,0
I bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	0	0,0
5 bis 10 Jahre	0	0,0
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	51.934	100,0

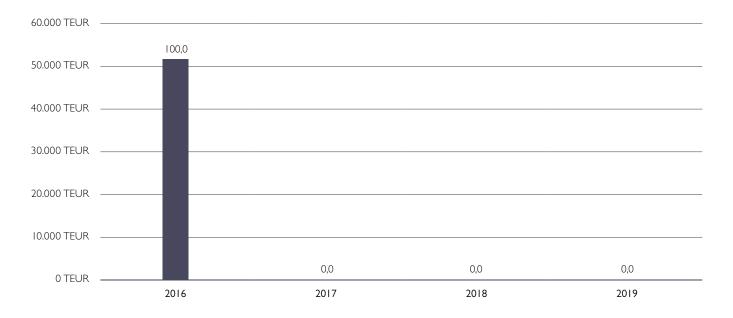
#### Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



#### Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 51.934 TEUR.

### Tätigkeitsbericht

#### Bericht des Fondsmanagements

#### Personal und Organisation

Am 22.01.2016 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Bestellung von Herrn Xavier Jongen zum Vorstand der Catella Real Estate AG. Die Eintragung der Bestellung in das Handelsregister erfolgte am 24.02.2016.

Zum 20.05.2016 schied Johann Nordenfalk aus dem Aufsichtsrat der Catella Real Estate AG aus, sein Amt wurde von Timo Nurminen übernommen.

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

München, im Dezember 2016

Catella Real Estate AG

H. Fillibeck

Vorstand

X. Jongen Vorstand

J. Werner Vorstand



# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

#### Renditen

Renditekennzahlen in % <sup>1</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	Fl indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien									
Bruttoertrag <sup>2</sup>	6,0	6,0	9,1	3,6	9,1	6,2	10,3	6,0	6,2
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	-1,9	-1,9	-0,8	-2,4	-1,9	-0,5	-3,4	-1,9	-1,6
Nettoertrag <sup>2</sup>	4,1	4,1	8,3	1,2	7,3	5,8	7,0	4,1	4,6
Wertänderungen <sup>2</sup>	-6,9	-6,9	-17,5	-10,0	-23,0	0,7	-24,6	-6,9	-7,9
Ausländische Ertragsteuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,2	-0,5	-0,8	0,0	-0,3
Ausländische latente Steuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	-0,0	0,0	1,6	0,6	-2,0	0,0	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand²	-2,8	-2,8	-9,2	-8,9	-14,4	6,5	-20,5	-2,8	-3,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung³	-12,7	-12,7	-16,2	-9,9	-23,6	8,2	-20,5	-12,7	-5,8
Währungsänderungen³	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	0,0	0,0	-0,3
Gesamtergebnis in Fondswährung <sup>3</sup>	-12,7	-12,7	-16,2	-10,5	-23,6	7,3	-20,5	-12,7	-6, l
II. Liquidität⁴	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>5</sup>									-1,3
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									-6,7

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) <sup>6</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	Fl indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	33.620	33.620	0	0	0	0	0	0	33.620
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	3.024	66.172	18.486	103.798	28.117	219.597	219.597
Immobilien gesamt	33.620	33.620	3.024	66.172	18.486	103.798	28.117	219.597	253.217
Liquidität	12.633	12.633	449	1.403	1.023	3.564	1.529	7.968	20.601
Kreditvolumen	21.788	21.788	1.129	6.426	6.627	34.281	0,00	48.462	70.251
Fondsvolumen (netto)									199.141

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

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.08.2015 bis 31.08.2016.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2015 bis 31.08.2016.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2015 bis 31.08.2016.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2015 bis 31.08.2016.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.08.2015 bis 31.08.2016).

#### Bewertung

Informationen zu Wertänderungen¹ (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	27.745	27.745	2.695	63.155	9.485	103.743	24.811	203.890	231.635
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1.920	1.920	262	4.565	1.109	6.226	2.380	14.542	16.462
Positive Wertänderungen It. Gutachten	10	10	0	365	0	1.672	0	2.037	2.047
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	160	0	8.529	1.909	0	10.598	10.598
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	45	45	690	1.065	2.300	2.751	6.682	13.489	13.534
Sonstige negative Wertänderungen	722	722	0	5.924	0	0	236	6.160	6.882
Latente Steuern (negative Wertänderungen)	0	0	0	0	293	581	-568	306	306
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-35	-35	-690	-700	-2.300	-1.080	-6.682	-11.452	-11.487
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-722	-722	160	-5.924	8.235	1.461	332	4.264	3.542

#### Vermietung

#### Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen $^2$ in $\%$	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	Fl indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	87,1	87,1	4,4	75,5	16,2	12,4	86,2	49,3	53,3
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	11,0	50,4	38,3	0,0	20,9	18,7
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	38,1	0,0	14,4	12,9
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,1	2,1	84,2	3,9	33,4	2,7	6,6	7,5	6,9
Jahresmietertrag Wohnen	1,9	1,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,2	0,4
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	0,0	1,0	0,9
Jahresmietertrag Kfz	8,9	8,9	0,0	5,1	0,0	6,1	0,1	3,8	4,3
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	11,4	0,0	0,0	2,4	7,1	2,9	2,6
Leerstand Büro	11,0	11,0	4,5	44,4	0,0	0,0	9,4	15,3	14,8
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	4,5	0,0	2,1	1,9
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	8,1	2,8	0,0	0,8	0,0	1,3	1,1
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,9	0,9	0,0	3,1	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9
Leerstand Andere	0,0	0,0	11,4	1,0	0,0	0,0	0,6	0,6	0,5
Vermietungsquote	88,1	88,1	76,0	47,5	100,0	94,7	90,0	79,7	80,7

Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.
 Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

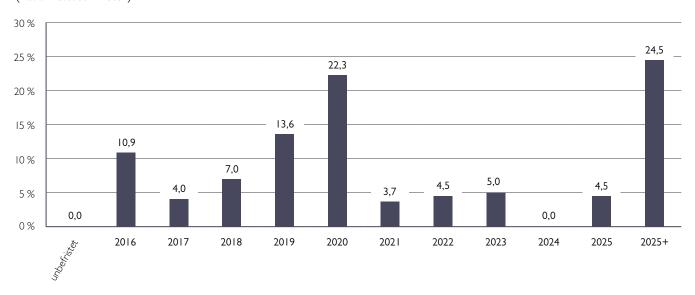
# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

#### Restlaufzeit der Mietverträge (Basis Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE Direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2016	8,5	8,5	100,0	12,8	74,I	0,8	2,2	11,3	10,9
2017	13,7	13,7	0,0	0,0	0,0	3,9	0,0	2,4	4,0
2018	8,0	8,0	0,0	1,1	25,9	3,9	15,6	6,8	7,0
2019	45,1	45,1	0,0	16,4	0,0	5,7	23,7	8,3	13,6
2020	12,9	12,9	0,0	6,5	0,0	27,4	45,6	23,9	22,3
2021	7,4	7,4	0,0	11,2	0,0	0,2	12,9	3,1	3,7
2022	2,7	2,7	0,0	9,7	0,0	5,2	0,0	4,8	4,5
2023	0,0	0,0	0,0	12,7	0,0	6,0	0,0	5,8	5,0
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2025	1,7	1,7	0,0	29,6	0,0	0,0	0,0	4,9	4,5
2025+	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	46,9	0,0	28,7	24,5

#### Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)



# Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.08.2016	31.08.2015	31.08.2014	31.08.2013	31.08.2012
Immobilien	27.745	50.380	53.540	55.150	74.740
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	136.179	134.305	198.231	211.412	260.325
Liquiditätsanlagen	13.322	9.043	17.015	23.696	51.679
Sonstige Vermögensgegenstände	31.045	57.219	50.632	74.113	102.367
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	16.660	42.608	29.660	34.551	85.476

Fondsvermögen	191.631	208.340	289.758	329.820	403.635
Anzahl umlaufende Anteile	22.555.737	22.789.328	28.865.356	31.740.506	37.641.409
Anteilwert (EUR)	8,50	9,14	10,04	10,39	10,72
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,22	0,03	0,10	0,15	0,28
Tag der Ausschüttung	20.12.2016	28.12.2015	15.12.2014	19.12.2013	03.12.2012

# Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresübersicht)<sup>1</sup>

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2015/2016	Geschäftsjahr 2014/2015	Geschäftsjahr 2013/2014	Geschäftsjahr 2012/2013	Geschäftsjahr 2011/2012
I. Immobilien					
Bruttoertrag	6,2	5,9	6,4	6,8	7,0
Bewirtschaftungsaufwand	-1,6	-1,9	-2,0	-1,5	-1,1
Nettoertrag	4,6	4,0	4,4	5,3	5,9
Wertänderungen	-7,9	-6,6	-2,7	-2,0	-1,3
Ausländische Ertragssteuern	-0,3	-O,I	-0,1	-0,2	-0,2
Ausländische latente Steuern	0,1	0,0	0,1	-0,7	-0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-3,4	-2,8	1,7	2,4	3,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-5,8	-6,0	0,2	1,2	3,7
Gesamtergebnis in Währung	-5,8	-6,0	0,2	0,1	3,7
Währungsänderungen	-0,3	-0,7	-0,8	-1,1	-0,3
Gesamtergebnis in Fondswährung	-6,1	-6,6	-0,6	0,1	3,3
II. Liquidität	0,2	0,3	0,6	0,9	1,4
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	-6,7	-8,0	-1,9	-0,5	1,9

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

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Nach BVI-Methode.

# Entwicklung des Sondervermögens

		EUR	EUR
I.	Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		208.339.581,73
1.	Ausschüttung für das Vorjahr Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag		-683.679,84
	ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		7.007,73
2.			-2.120.604,21
	Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	0,00 -2.120.604,21	
3.	Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		18.622,75
4.	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-26.157,74
	davon bei Immobilien davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00 -26.157,74	
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		-13.904.127,74
	davon nicht realisierte Gewinne davon nicht realisierte Verluste	8.643.401,27 -16.588.601.21	
	davon Währungskursveränderungen	-5.388.407,97	
II.	Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		191.630.642,67

# 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 in der *Verwendungsrechnung unter III*.

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 derzeit weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeabschläge.

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

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

Unter Abschreibung Anschaffungsnebenkosten werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear über einen Zeitraum von zehn Jahren (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB). Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist der Ertrags- und Aufwandsrechnung zu entnehmen.

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

Unter der Position Währungskursveränderungen werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. August 2016

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A.	Vermögensgegenstände			
Ι.	Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	I. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	27.745.000,00	14,48
	me der Immobilien on in Fremdwährung)	(0,00)	27.745.000,00	14,48
II.	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	I. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(75.046.871,92)	136.178.528,34	71,06
	me der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften on in Fremdwährung)	(75.046.871,92)	136.178.528,34	71,06
III.	Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
	I. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(333.636,71)	13.322.298,53	6,95
	me der Liquiditätsanlagen on in Fremdwährung)	(333.636,71)	13.322.298,53	6,95
IV.	Sonstige Vermögensgegenstände			
	I. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	887.408,53	
	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(21.385.780,10)	28.345.227,79	
	3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(9.280,07)	40.292,79	
	Anschaffungsnebenkosten     bei Immobilien     (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(84.439,25)	84.439,25	
	5. Andere (davon in Fremdwährung)	(1.553.500,07)	1.687.758,63	
	me der Sonstigen Vermögensgegenstände on in Fremdwährung)	(22.782.334,91)	31.045.126,99	16,20
	me Vermögensgegenstände on in Fremdwährung)	(98.162.843,54)	208.290.953,86	108,69

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
В.	Schulden			
I.	Verbindlichkeiten aus			
	I. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	14.300.000,00	
	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	20.939,25	
	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.009.699,13	
	4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(935.115,65)	1.229.885,98	
	me der Verbindlichkeiten on in Fremdwährung)	(0,00)	16.560.524,36	8,6
II.	Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	99.786,83	0,0
	me der Schulden on in Fremdwährung)	(0,00)	16.660.311,19	8,6
C.	Fondsvermögen		191.630.642,67	100,0
	Anteilwert (EUR) Umlaufende Anteile (Stück)		8,50 22.555.737	

Devisenkurse per 30.08.2016

1 Euro = 9,27925 NOK Norwegische Krone 1 Euro = 9,50020 SEK Schwedische Krone

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 30.08.2016 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

#### Fondsvermögen

Zum Ende des Berichtszeitraumes beträgt das Fondsvermögen 191.631 TEUR. Dies entspricht bei 22.555.737 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 8,50 EUR.

Seit Geschäftsjahresbeginn wurden 233.591 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss 2.102 TEUR.

Zwei direkt gehaltene Objekte und 12 indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 31.08.2016 zum Portfolio des Focus Nordic Cities. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im Immobilienverzeichnis dargestellt.

#### **Immobilien**

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 27.745 TEUR. Es setzt sich aus zwei Objekten in Deutschland zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden die zwei Kieler Objekte "Fabrikstraße" und "Theodor-Heuss-Ring" verkauft.

#### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 136.179 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurde die Beteiligung an der Immobiliengesellschaft "SIA Zeltini" in Lettland per 30.11.2015 verkauft. Mit Wirkung zum 31.08.2016 wurde die finnische Beteiligung "Kiinteistö Oy Kasarmikatu" verkauft. Buchhalterisch wird dieser Verkauf im folgenden Geschäftsjahr erfasst.

#### Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 13.322 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht Bestand der Liquidität dargestellt.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 31.045 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 887 TEUR setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 854 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 33 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (28.345 TEUR) ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen 40 TEUR und bestehen aus Gesellschafterdarlehen und Bankguthabenzinsen.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen insgesamt 84 TEUR. Anschaffungsnebenkosten in Fremdwährung werden

im Zeitpunkt der Entstehung in EUR umgerechnet und in EUR auf die restliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen (1.687 TEUR) befinden sich Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (251 TEUR) sowie aus Forderungen aus dem Verkauf der Beteiligung "Helsfyr Panorama AS" (1.250 TEUR) sowie aus den verauslagten Nebenkosten für den Verkauf weiterer Beteiligungen (186 TEUR).

#### Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 16.561 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten (14.300 TEUR) resultieren aus Krediten für die Objekte "Amsinckstraße" (12.000 TEUR) und "Fördetower" (2.300 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben bestehen aus Sicherheitseinbehalten und belaufen sich auf 21 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.010 TEUR enthält von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (1.230 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (935 TEUR), aus Lieferungen und Leistungen (107 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (124 TEUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (26 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (38 TEUR).

#### Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen von 100 TEUR ausgewiesen.

Diese wurden für Prüfungskosten, steuerliche Beratung und Veröffentlichungskosten gebildet.



### Vermögensaufstellung

#### zum 31. August 2016 Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung² in %
I	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg Amsinckstraße 32 Woltmanstraße 19 Högerdamm 39, 41	G	85,4 B 2,4 I 2,4 W 9,8 K
2	Fördetower DE – 24114 Kiel Gablenzstraße 9	G	94,I B 0,7 I 5,2 K

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

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

#### Art des Grundstücks

Erbbaurecht

Geschäftsgrundstück

G/W Gemischt genutztes Grundstück Teileigentumsgrundstück

Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

Andere

Büro

Freizeit

G/H Gastronomie, Handel

Industrie (Lager, Hallen)

Kfz-Stellplätze W Wohnen

#### Ausstattungsmerkmale

Außenstellplätze

Fernwärme, -kälte

Garage

Klimaanlage

Lastenaufzug

PA Personenaufzug Rolltreppe

Erwerbsdatum³	RND⁴	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs- merkmale
10/2007	57	2003	3.274	10.952	296	G, PA
01/2008	52	1998 2009 (Renovierung)	972	2.421/2.446	-	F, G, PA

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

Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten des externen Bewerters in Jahren.

### Vermögensaufstellung

zum 31. August 2016 Teil I: Immobilienverzeichnis

#### 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 Nutzung⁴ in %
3	20 B	Bradlink <sup>7</sup> <b>EE</b> – 80042 Pärnu Kodara 7	OÜ Bradlink, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 2.027 TEUR Gesellschafterdarlehen: 119 TEUR	G	4,4 B 84,2 I II,4 A
4		Plienciema Centrs <b>LV</b> – 2167 Marupe Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 803 TEUR Gesellschafterdarlehen: 686 TEUR	G	30,9 B 5,4 G/H 63,7 I
5		Brivibas Centrs <b>LV</b> – 1011 Liepaja 164 Brivibas iela	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 1.204 TEUR Gesellschafterdarlehen: 655 TEUR	G, E <sup>8</sup>	100,0 G/H
6		Kasarmikatu <b>FI</b> – 00130 Helsinki Kasarmikatu 25	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 3.857 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.500 TEUR	G	93,7 B 6,3 G/H
7		Mäkelänkatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 20.015 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	G, E <sup>9</sup>	46,2 B 20,6 G/H 10,2 I 9,3 F 11,4 A 2,3 W
8	A STATE OF THE STA	Vuorikatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki Vuorikatu 20	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20 <sup>10</sup> , Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 3.708 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	G	93,7 B 2,2 K 4,0 G/H 0,1 I

#### Art des Grundstücks

Erbbaurecht

Geschäftsgrundstück

G/W Gemischt genutztes Grundstück Teileigentumsgrundstück

W Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

Andere

Büro

Freizeit

G/H Gastronomie, Handel

Industrie (Lager, Hallen)

Kfz-Stellplätze W Wohnen

#### Ausstattungsmerkmale

Außenstellplätze

Fernwärme, -kälte

G Garage

Klimaanlage

LA Lastenaufzug

PA Personenaufzug Rolltreppe

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs- merkmale
11/2007	39	2005	34.979	7.180	_	A, K
11/2007	40	2006	60.200	9.121	_	A, K
11/2007	40	2006	23.232	5.400	-	А
01/2008	51	ca. 1890 1945 1998 – 2003 (Modernisierung)	1.295	4.723	_	F, LA, PA
04/2008	59	1987	6.399	10.082/10.237	260/227	F, G, PA
06/2008	57	1938-1946 2006 (Sanierung)	1.679	6.592	-	F, G, LA, PA''

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

Sämtliche Angaben It. Gutachten der 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>&</sup>lt;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>&</sup>lt;sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Das Objekt ist als Denkmal ausgewiesen und unterliegt somit den Restriktionen des Cultural Heritage Act.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Erbbaurecht nach lettischem Recht.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Erbbaurecht nach finnischem Recht.

<sup>10</sup> Die Gesellschaft wurde per 01.10.2014 von einer Mutual Real Estate Company (MREC) finnischen Rechts in eine Ordinary Real Estate Company (OREC) finnischen Rechts umgewandelt.

<sup>&</sup>quot; Zwei Aufzüge mit Kabinen und Zugangstüren aus der Bauzeit sind denkmalgeschützt.

### Vermögensaufstellung

zum 31. August 2016 Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung⁴ in %
9		Hotel Norge <b>NO</b> – 4666 Kristiansand Dronningensgate 5 / Tollbodgaten 6	VictoriaNorge AS <sup>7</sup> , Stavanger Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 76.570 TNOK Gesellschafterdarlehen: 129.700 TNOK	G	79,3 Ho 20,7 B
10		Cholm I SE – 20505 Malmö Krusegatan 19 / Murmansgatan 119	Cholm AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 46.221 TSEK Gesellschafterdarlehen: - TSEK	G	86,2 B 6,6 I 7,1 A
11		Kiellands Hus <b>NO</b> – 0175 Oslo Waldemar Thranes Gate 72	FNC Kiellands Hus, AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 116.138 TNOK Gesellschafterdarlehen: 20.000 TNOK	G, T	76,4 G/H 2,3 I 16,0 K 5,3 A
12	<b>HAMI</b>	Bogstadveien <b>NO</b> – 0355 Oslo Bogstadveien I	Bogstadveien I Holding AS, Oslo Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 64.924 TNOK Gesellschafterdarlehen: 37.644 TNOK	G, T	93,I G/H 6,9 I
13		Wergelandsveien <b>NO</b> – 0167 Oslo Wergelandsveien 23, 25	FNC Wergelandsveien Holding AS <sup>8</sup> , Oslo Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 23.189 TNOK Gesellschafterdarlehen: 11.100 TNOK	G	71,4 B 8,9 I 11,7 K 8,0 A
14		Hotel Victoria <b>NO</b> – 4006 Stavanger Skansegaten I	VictoriaNorge Eiendom AS°, Sandnes Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 48.898 TNOK Gesellschafterdarlehen: - TNOK	G	100,0 Ho

#### Art des Grundstücks

Erbbaurecht

Geschäftsgrundstück

G/W Gemischt genutztes Grundstück Teileigentumsgrundstück

Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

Andere

Büro

Freizeit G/H Gastronomie, Handel

Industrie (Lager, Hallen)

Kfz-Stellplätze W Wohnen

#### Ausstattungsmerkmale

Außenstellplätze

Fernwärme, -kälte

Garage

Klimaanlage

LA Lastenaufzug

Personenaufzug Rolltreppe

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs- merkmale
12/2007	52/42	1998	2.215	9.950	-	G, K, LA, PA
02/2008	44	1961-1964 1997 (Teilumbau) 2008-2009 (Modernisierung)	16.565	19.033/18.983	-	A, G, K, PA
05/2009	60	2006	1.376	6.035/6.293	-	F, G, K, PA, R
10/2009	44	1990 2006-2008 (Erweiterung)	723	2.080	-	K, PA
03/2011	49	1847 2005-2006 und 2009 (Modernisierung)	2.001	2.335/2.340	-	A, LA, PA
12/2007	44/34	1907 2000 (Umbau)	1.654	6.090	_	LA, PA

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

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Sämtliche Angaben It. Gutachten der 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>&</sup>lt;sup>3</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Ängaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

 $<sup>^{\</sup>rm 4}\,$  Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenertrags.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Die Gesellschaft Victoria Norge AS hielt bisher zwei Immobilien: Hotel Norge und Hotel Victoria. Das Hotel Victoria wurde am 01.01.2014 auf die Gesellschaft Victoria Norge Eiendom AS übertragen.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Die Gesellschaft FNC Wergelandsveien AS wurde am 25.08.2012 mit der Gesellschaft FNC Wergelandsveien Holding AS verschmolzen.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Das Hotel Victoria wurde bisher von der Gesellschaft VictoriaNorge AS gehalten und am 01.01.2014 auf die Gesellschaft VictoriaNorge Eiendom AS übertragen.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>l</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	14,8	Technologie	2,7
2	Fördetower DE – 24114 Kiel	4,6	Finanzen, Versicherung	3,2

#### 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>l</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
3	Bradlink EE – 80042 Pärnu	24,0	Technologie	4,3
4	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe	0,0	Verkehrsgewerbe	1,2
5	Brivibas Centrs LV – 1011 Liepaja	0,0	Groß- und Einzelhandel	0,0
6	Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki	27,6	n.a.	0,0
7	Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki	36,1	Groß- und Einzelhandel	5,2
8	Vuorikatu FI – 00610 Helsinki	91,8	Health Care	5,8

Nettosollmiete³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.552,3	6,2	1.491,9 1.407,0	22.385,0	53,6
367,4	5,0	330,6 351,2	5.360,0	42,9

Nettosollmiete³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
262,2	9,7	239,6 280,5		36,8
581,3	9,7	553,1 581,3 6.475,0		37,5
527,5	17,5	324,0 291,6	3.010,0	0,0
1.327,7	6,6	1.543,3 1.491,7	20.105,0	0,0
1.744,4	7,7	1.832,2 1.831,8	22.545,0	0,0
1.493,2	7,3	1.436,1 1.391,1 20.505,0		30,7

<sup>&</sup>lt;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 31.08.2016, annualisiert.

 $<sup>^{\</sup>mbox{\tiny 4}}$  (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

<sup>&</sup>lt;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.

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

 $<sup>^{\</sup>rm 7}$  Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>l</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
12	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	0,0	Hotel, Gastronomie	11,7
13	Cholm I SE – 20505 Malmö	10,0	Consulting	3,6
14	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	17,9	Groß- und Einzelhandel	4,6
15	Bogstadveien NO – 0355 Oslo	0,0	Hotel, Gastronomie	3,6
16	Wergelandsveien NO – 0167 Oslo	0,0	EDV	3,4
17	Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger	0,0	Hotel, Gastronomie	11,7

Nettosollmiete³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.562,6	5,0	1.875,2 1.885,9	31.257,9	0,0
2.380,0	9,6	2.377,4 2.287,3	24.811,3	0,0
1.931,0	7,7	1.718,1 1.731,6	25.034,4	32,7
972,6	5,0	1.043,7 1.034,5	19.344,2	29,2
628,3	6,4	628,3	9.872,6	49,1
1.131,6	6,2	1.131,6	18.234,2	50,5

<sup>&</sup>lt;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 31.08.2016, annualisiert.

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

<sup>&</sup>lt;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.

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

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

# Übersicht Anschaffungskosten

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

		Angaben zur Immobilie								
Lfd. Nr.	Immobilie	Kaufpreis bzw Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TFUR	davon Gebühren und Steuern in TFUR	davon sonstige Kosten in TFUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TFUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten	
		III TEOIX	III TEOIX	III TEOR	III ILOIX	111 70	III TEOIX	III TEOIX	III I Ionaten	
1	Amsinckstraße <b>DE</b> – 20097 Hamburg	23.389,9	1.541,8	746,6	795,2	6,6	-	-	-	
2	Fördetower DE – 24114 Kiel	6.735,0	686,3	237,5	448,8	10,2	-	-	-	

#### 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

		Angaben zu	Angaben zur Immobilie							
Lfd. Nr.	Immobilie	Kaufpreis bzw Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises¹ in %	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten	
3	Bradlink EE – 80042 Pärnu	7.200,0	-	-	-	-	-	-	-	
4	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe	10.450,0	-	-	-	-	-	-	-	
5	Brivibas Centrs LV – 1011 Liepaja	5.795,0	-	-	-	-	-	-	-	
6	Kasarmikatu <b>FI</b> – 00130 Helsinki	22.000,0	-	-	-	-	-	-	-	
7	Mäkelänkatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki	23.000,0	978,4	920,0	58,4	4,3	-	-	-	
8	Vuorikatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki	22.136,5	-	-	-	-	-	-	-	

<sup>&</sup>lt;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.



	Angaben zur	· Beteiligung						
Beteiligung	Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
OÜ Bradlink, Tallinn	3.601,6	296,9	-	296,9	8,2	-	-	-
SIA Plienciema Centrs, Riga	6.178,4	404,7	-	404,7	6,6	-	-	-
SIA Brivibas Centrs, Riga	2.896,3	231,2	-	231,2	8,0	-	-	-
Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki	13.625,6	1.122,3	-	1.122,3	8,2	-	-	-
Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91 Helsinki	34.548,5	387,8	-	387,8	1,1	-	-	-
Kiinteistö Oy Helsingin Vourikatu 20, Helsinki	16.598,8	550,8	-	550,8	3,3	-	-	-

# Übersicht Anschaffungskosten

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

		Angaben zu	r Immobilie							
Lfd. Nr.	Immobilie	Kaufpreis bzw Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises <sup>1</sup> in %	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten	
9	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	37.791,1	-	-	-	-	-	-	-	
10	Cholm I SE – 20505 Malmö	33.221,8	-	-	-	-	-	-	-	
П	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	25.017,4	1.210,7	625,4	585,2	4,8	-	-	-	
12	Bogstadveien NO – 0355 Oslo	16.244,7	897,2	407,5	489,6	5,5	76,7	242,8	37	
13	Wergelandsveien NO – 0167 Oslo	9.500,9	370,5	-	370,5	3,9	30,1	138,1	53	
14	Hotel Victoria <sup>1</sup> <b>NO</b> – 4006 Stavanger	24.601,0	-	-	-	-	-	-	-	

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

	Angaben zur	<sup>-</sup> Beteiligung						
Beteiligung	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
VictoriaNorge AS, Stavanger	17.112,3	652,6	-	652,6	3,8	-	-	-
Cholm AB, Göteborg	27.528,3	815,8	-	815,8	3,0	-	-	-
Kiellands Hus AS, Oslo	13.849,7	594,8	-	594,8	4,3	-	-	-
Bogstadveien I Holding AS, Oslo	9.851,8	236,1	-	236,1	2,4	23,3	71,9	37
FNC Wergelandsveien Holding AS, Oslo	2.042,8	127,2	-	127,2	6,2	2,8	12,5	53
VictoriaNorge Eiendom AS, Sandnes	7.346,0	424,8	-	424,8	5,8	-	-	-
-			-					

### 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. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

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

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

### Verkäufe

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Fabrikstr. 7, Kiel	Geschäftsgrundstück	11/2015
Deutschland	Theodor-Heuss-Ring 49, Kiel	Geschäftsgrundstück	01/2016

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

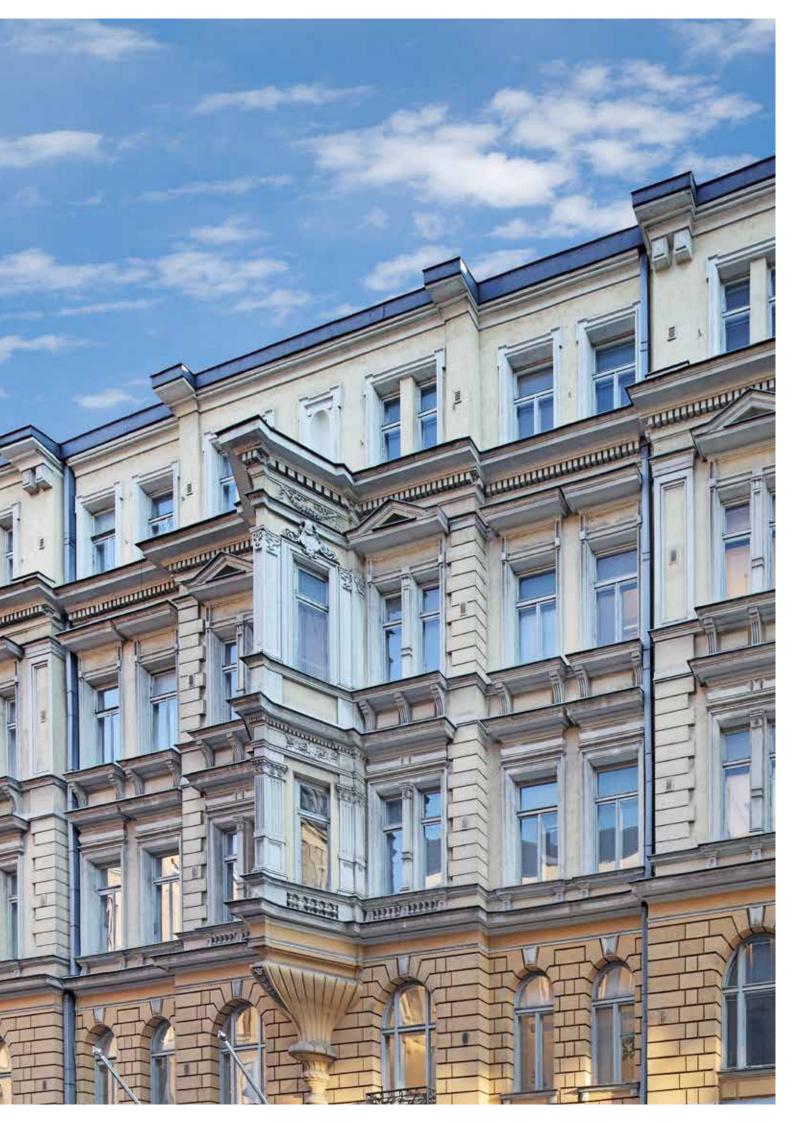
Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

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

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Lettland	SIA Zeltini	Riga	100,0 %	12/2015

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

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



## Vermögensaufstellung

zum 31. August 2016

### Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 13.322 TEUR (7,0 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Das laufende Konto des Fonds ("Sperrkonto") bei der Verwahrstelle weist zum Stichtag einen Saldo in Höhe von 392 TEUR auf. Die Verzinsung beträgt per 25.08.2016 -0,400 %. Ebenfalls bei der Verwahrstelle werden Währungskonten in Höhe von 329 TEUR (Gegenwert des NOK Kontos) und 5 TEUR (Gegenwert des SEK Kontos) mit einer Verzinsung von 0,00 % (NOK Konto)

per 25.08.2016 bzw. -0,850 % (SEK Konto) per 25.08.2016 geführt.

Auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg, München befinden sich 9.001 TEUR. Die Verzinsung beträgt zum 31.08.2016 0,000 %.

Des Weiteren befinden insgesamt 3.176 TEUR auf drei Konten bei der ING-Niederlande, Amsterdam, Niederlande, mit einer Durchschnittsverzinsung von 0,040 % per 31.08.2016.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 419 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG, München gehalten und werden mit 0,000 % per 31.08.2016 verzinst.

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Norwegen und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 86.612 TEUR.

I. Geldmarktinstrumente	Stichtag 31.08.2016
Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.	
II. Investmentanteile	Stichtag 31.08.2016
Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.	
III. Wertpapiere	Stichtag 31.08.2016
Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor	
IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte	Stichtag 31.08.2016
Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.	

V. Sicherungsgeschäfte Stichtag 31.08.2016

### 1. 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	39.000 TNOK	4.187	4.621	433
EUR – NOK	120.000 TNOK	12.500	13.456	956
EUR – NOK	140.000 TNOK	14.824	15.967	1.143
EUR – NOK	75.000 TNOK	7.880	8.484	604
EUR – NOK	260.000 TNOK	27.317	28.358	1.041
EUR – NOK	634.000 TNOK	66.708	70.885	4.177
EUR – SEK	180.000 TSEK	19.220	19.806	587
EUR – SEK	180.000 TSEK	19.220	19.806	587
				4.763

### b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR	
EUR – NOK	39.000 TNOK	4.187	4.195	-8	
EUR – NOK	120.000 TNOK	12.500	12.852	-353	
EUR – NOK	140.000 TNOK	14.824	14.914	-90	
EUR – NOK	75.000 TNOK	7.880	7.988	-109	
EUR – NOK	260.000 TNOK	27.317	27.693	-376	
EUR – NOK	634.000 TNOK	66.708	67.642	-936	
EUR – SEK	180.000 TSEK	19.220	18.969	251	
EUR – SEK	180.000 TSEK	19.220	18.969	251	

### 2. Zins-Swaps

Zins-Swaps liegen zum Stichtag nicht vor.

## Vermögensaufstellung

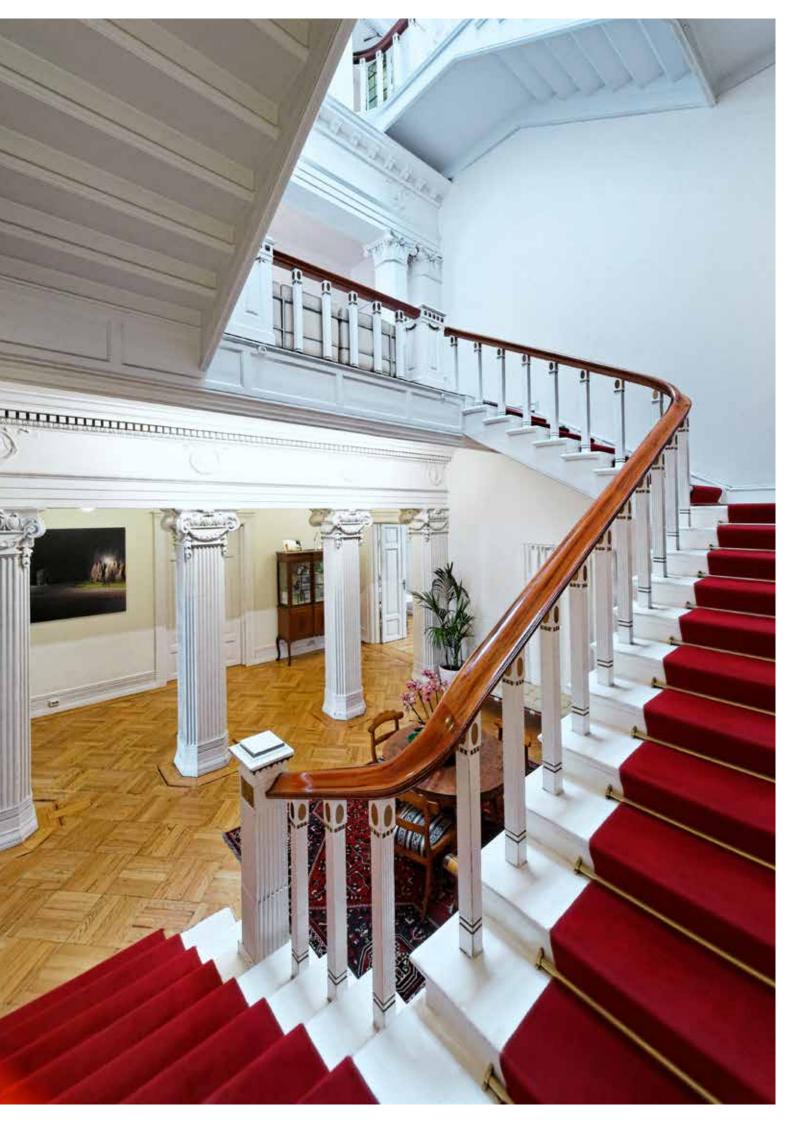
zum 31. August 2016

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

			EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
1.	Sonstige Vermögensgegenstände					
	<ol> <li>Forderungen aus der Grundstür (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen</li> </ol>	cksbewirtschaftung	(0,00)	853.860,59 33.547,94	887.408,53	0,46
	<ol><li>Forderungen an Immobilien-Ge (davon in Fremdwährung)</li></ol>	esellschaften	(21.385.780,10)		28.345.227,79	14,79
	Zinsansprüche     (davon in Fremdwährung)		(9.280,07)		40.292,79	0,02
	4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien (davon in Fremdwährung)	-Gesellschaften	(84.439,25) (0,00) (84.439,25)	0,00 84.439,25	84.439,25	0,04
	5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäfter	1	(1.553.500,07)	0,00 250.664,58	1.687.758,63	0,88
	Kurswert Verkauf TEUR 19.219.475,74	Kurswert Stichtag TEUR 18.968.811,16	Vorl. Ergebn EUR 250.664,58	iis		
II.	Verbindlichkeiten aus					
	I. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 19	9 KAGB)	(0,00)	0,00	14.300.000,00	7,46
	Grundstückskäufen und Bauvor (davon in Fremdwährung)	haben	(0,00)		20.939,25	0,01
	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)		(0,00)		1.009.699,13	0,53
	4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäfter	1	(935.115,65)	0,00 935.115,65	1.229.885,98	0,64
	Kurswert Verkauf EUR 66.707.874,82	Kurswert Stichtag EUR 67.642.990,46	Vorl. Ergebn EUR 935.115,65	iis		
III.	Rückstellungen				99.786,83	0,05
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	Fondsvermögen (EUR)				191.630.642,67	100,00
	Anteilwert (EUR)				8,50	
	Umlaufende Anteile (Stück)				22.555.737	

Devisenkurse per 30.08.2016:

Norwegische Krone: 1 Euro = 9,27925 NOK; Schwedische Krone: 1 Euro = 9,50020 SEK.

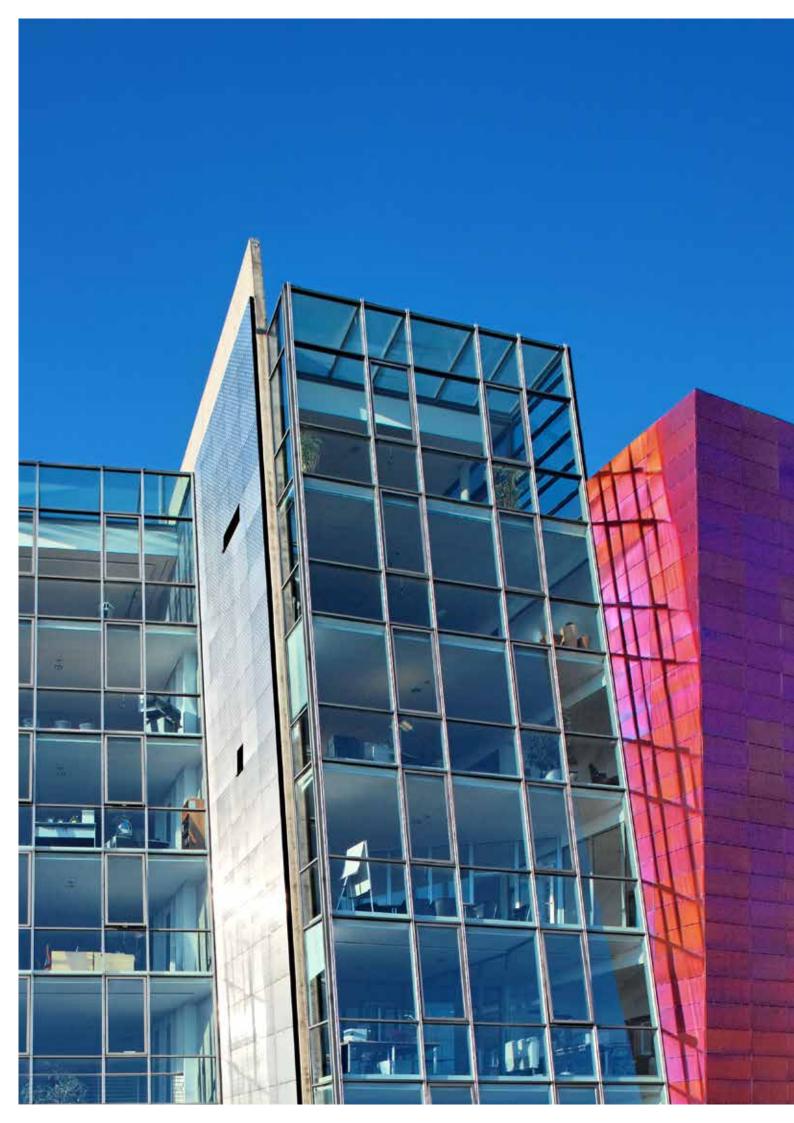


# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 01. September 2015 bis zum 31. August 2016

	EUR	EUR	EUR	EUR
Erträge				_
I. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(16.890,96)		17.336,80	
Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)     (davon in Fremdwährung)	(10.023,66)		15.811,29	
Sonstige Erträge     (davon in Fremdwährung)	(1.568.309,77)		2.506.772,50	
Erträge aus Immobilien     (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.913.144,29	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(402.453,35)		402.453,35	
nme der Erträge				4.855.518
Aufwendungen				
Bewirtschaftungskosten     a) Betriebskosten     (davon in Fremdwährung)     b) Instandhaltungskosten     (davon in Fremdwährung)     c) Kosten der Immobilienverwaltung     (davon in Fremdwährung)     d) Sonstige Kosten     (davon in Fremdwährung)	(0,00) (0,00) (0,01) (5.383,10)	25.593,88 423.129,23 138.478,04 60.242,57	647.443,72	
Ausländische Steuern     (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
Zinsen aus Kreditaufnahmen     (davon in Fremdwährung)	(0,62)		552.895,42	
4. Verwaltungsvergütung			1.487.931,73	
5. Verwahrstellenvergütung			49.593,10	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			108.457,86	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		36.253,33	220.939,342	
nme der Aufwendungen				3.067.26

		EUR	EUR	EUR	EUR
IV.	Veräußerungsgeschäfte				
	Realisierte Gewinne     a) aus Immobilien     (davon in Fremdwährung)     b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften     (davon in Fremdwährung)     c) aus Liquiditätsanlagen     (davon in Fremdwährung)	(0,00) (486,40) (0,00)		3.110.744,79 946,40 0,00	7.911.761,32
	d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(4.800.070,13)		4.800.070,13	
	Realisierte Verluste     a) aus Immobilien     (davon in Fremdwährung)     b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	(0,00)		4.080.379,51 6.153.774,45	10.270.538,23
	(davon in Fremdwährung) c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung) d) Sonstiges	(243.983,16) (0,00)		0,00 36.384,27	
Frgeh	(davon in Fremdwährung)  onis aus Veräußerungsgeschäften	(36.384,27)			-2.358.776,91
	Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				18.622,75
V.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-551.897,10
VI.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
	Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (davon in Fremdwährung)     Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste (davon in Fremdwährung)     Währungskursveränderungen	(0,00)		8.643.401,27 -16.588.601,21 -5.388.407,97	
	ne der nicht realisierten Ergebnisse Geschäftsjahres				-13.333.607,91
VII.	Ergebnis des Geschäftsjahres				-13.885.505,01



# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 4.856 TEUR.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland Erträge aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 17 TEUR im Inland und im Ausland in Höhe von 16 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Tagesgelder und Bankguthaben.

Die Position sonstige Erträge in Höhe von insgesamt 2.507 TEUR resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen (2.381 TEUR). Davon wiederum entfallen 867 TEUR auf Norwegen, 739 TEUR auf Finnland, 701 TEUR auf Schweden, 58 TEUR auf Lettland und 16 TEUR auf Estland.

Die Erträge aus Immobilien in Höhe von 1.913 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

### Aufwendungen

Die Aufwendungen in Höhe von 3.067 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der direkt gehaltenen Immobilien, Zinsaufwendungen, ausländische Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

#### Die Bewirtschaftungskosten in

Höhe von 647 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen. Die Betriebskosten in Höhe von 26 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die

Position Instandhaltungskosten in Höhe von 423 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 138 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung (137 TEUR). Die sonstigen Kosten in Höhe von 60 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Erst- und Neuvermietung (48 TEUR).

Ausländische Steuern fielen keine an.

Der Posten Zinsaufwendungen über 553 TEUR betrifft die Darlehen für die deutschen Objekte sowie ein kurzfristiges Darlehen.

Im Berichtszeitraum fielen für die Vergütung an die Fondsverwaltung 1.488 TEUR an.

Die Verwahrstellenvergütung im Berichtszeitraum betrug 50 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 108 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 185 TEUR. Die Kosten externer Bewerter des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf 36 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beträgt insgesamt -2.359 TEUR. Diese setzen sich zu-

sammen aus Verlusten aus der Veräußerung der Beteiligung "SIA Zeltini" (5.910 TEUR), der Veräußerung der Beteiligung "Helsfyr Panorama AS" (244 TEUR) und Gewinnen der direkt gehaltenen Immobilie "Fabrikstraße, Kiel" (1.685 TEUR) sowie "Theodor-Heuss-Ring, Kiel" (716 TEUR). Gewinne aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften fielen in Höhe von 4.764 TEUR an; diesen stehen jeweils nicht realisierte Wertentwicklungen der zugrundeliegenden Immobilien entgegen.

### Ertragsausgleich/ Aufwandsausgleich

Der Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt 19 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes in Höhe von gesamt -13.334 TEUR resultiert aus Nettoveränderung des Geschäftsjahres der nicht realisierten Gewinne (8.643 TEUR) und der nicht realisierten Verluste (-16.589 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften und der nicht realisierten Währungskursänderungen (-5.388 TEUR).

### Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich ein Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von -13.886 TEUR.

# Verwendungsrechnung

zum 31. August 2016

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar	בווס	0.057.227.44	0.40
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	9.056.326,44	0,40
2. Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag	EUR	-126.684,20	-0,01
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	-551.897,10	-0,02
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	8.377.746,14	0,37
II. Nicht für die Auschüttung verwendet			
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	3.415.483,00	-0,15
		3.415.483,00	-0,15
III. Gesamtausschüttung			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	4.962.262,14	-0,22
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 22.555.737 ausgegebene Anteile	EUR	4.962.262,14	0,22

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

### Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 9.056.326,44 EUR.

### Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag

Der Ertrags- /Aufwandsausgleich auf den Gewinnvortrag in Höhe von -126.684,20 EUR berücksichtigt.

### Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.08.2016 beträgt -551.897,10 EUR.

### Zuführung aus dem Sondervermögen

Es findet keine Zuführung aus dem Sondervermögen statt.

### Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden keine Einbehalte gem. § 12 Abs. 2 BAB in Höhe von vorgenommen.

### Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

### Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 3.415.483 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

### Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 22.555.737 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 20.12.2016 insgesamt 4.962.262,14 EUR. Somit werden pro Anteil 0,22 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 20.12.2016.

München, im Dezember 2016

Catella Real Estate AG

H. Fillibeck Vorstand

X. Jongen

Vorstand

J. Werner Vorstand

### 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	86.611.801,63 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Caceis Bank Deutschland Deutsche Bank SEB Bank

### II. Sonstige Angaben

Anteilwert	8,50 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	22.555.737



### III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

### Inhaltsverzeichnis

- 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 Bewerters
    - 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
- Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände
- VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren
- VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

### I. Immobilien

### I. Grundlagen der **Immobilienbewertung**

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

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

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

### 2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR 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, Erdrutsche

### Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

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

### Rechtliche Gegebenheiten

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

#### Sonstiges

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

### 4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage

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

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

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

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

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

sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf standardisierte Vertragsbedingungen für Bewerter innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

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

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

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

Die Gesellschaft teilt die Bestellung eines Bewerters der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("Ba-Fin") mit. Das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 216 KAGB ist hierbei darzulegen.

Ein Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerters aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerters, nicht überschreiten. Jeder Bewerter hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber

abzugeben. Die Gesellschaft darf den Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerter bestellen. Auch ein Bewerter, der als Ankaufsbewerter gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerter gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

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

Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

### 5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

Die Bewertung der Immobilien hat unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen.

Der Bewerter muss entweder eine natürliche oder juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft sein. Er muss einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegen und ausreichende berufliche Garantien vorweisen, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können. Außerdem muss die Bestellung des externen Bewerters den Anforderungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

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

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

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

### 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerters

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

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

### 5.3 Versicherung

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

#### 5.4 Honorar

Die Regelung der Vergütung der Bewerter ist einer gesonderten Vergütungsordnung vorbehalten. Die darin zu vereinbarenden Vergütungen für die Tätigkeit Bewerter dürfen keine Fehlanreize im Hinblick auf die zu ermittelnden Verkehrswerte setzen.

### 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in

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

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

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

### 7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

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

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

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

Die der Bewertung zugrunde gelegten Marktmieten und die für die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes herangezogenen (indirekten) Vergleichspreise sollen möglichst tatsächliche 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 Bewerters, die Vorlage von Urkunden im Original zu verlangen, wird hiervon nicht berührt. Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Bewerter bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme

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

### 10. Objektbesichtigungen

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

### II. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des Bewerters, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungsstichtag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte

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

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

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

### II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs ("HGB") zu ermitteln. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

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

Die Ausführungen in Abschnitt 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 sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

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

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

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände. Verbindlichkeiten und Rückstellungen

### I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

### 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

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

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

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

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

#### 2.3 Investmentanteile

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

### 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 Ertragsund 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 investmentrechtlichen Vermögensaufstellungen von Immobilien-Gesellschaften in der Regel so verfahren werden, wie es für die Fondsebene gesetzlich vorgegeben ist (Begründung zu § 10 KARBV).

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

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

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

### 8. Verbindlichkeiten

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

### 9. Rückstellungen

### 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

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

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

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

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

Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene,

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

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

### 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

### II. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Rückstellungen von latenten Steuern und die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

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

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

### V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

### VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

### VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

### IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,25 %
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. 3 und 4 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Im Berichtszeitraum ist keine erfolgsabhängige Vergütung angefallen.

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

Im Berichtszeitraum sind keine transaktionsabhängigen Vergütungen angefallen.

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

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

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

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

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

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen Erträge sind überwiegend die Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 2.507 TEUR. Diese resultieren aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Finnland, Norwegen, Schweden, Estland und Lettland.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten Kosten der externen Bewerter in Höhe von 36 TEUR und allgemeine Beratungskosten in Höhe von 185 TEUR.

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

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	4.539.698,80 EUR
Davon feste Vergütungen	3.570.639,26 EUR
Davon variable Vergütungen	969.059,54 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2015)	45
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	1.978.788,14 EUR
Davon an Führungskräfte	1.978.788,14 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

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

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

### VII. Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände gem. § 300 Abs. I Nr. I 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. 2 KAGB

Das Sondervermögen wird mit der Risikoausrichtung Core+ verwaltet und verfolgt eine renditeorientierte Anlagepolitik. Das Risikomanagementsystem für das Sondervermögen umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung auf Immobilieninvestments im nordeuropäischen Raum ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten. Mit der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der Auflösung des Sondervermögens sind erhöhte Marktpreisrisiken verbunden.

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

### 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	
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,47
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,09

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.

## Vermerk des Abschlussprüfers

#### An die Catella Real Estate AG, München:

Die Catella Real Estate AG, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Focus Nordic Cities für das Geschäftsjahr vom 1. September 2015 bis 31. August 2016 zu prüfen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

### Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. September 2015 bis 31. August 2016 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 2. Dezember 2016

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch ppa. Arndt Herdzina Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

### Steuerliche Hinweise

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

Focus Nordic Cities, ISIN: DE000A0MY559, Beginn des Geschäftsjahres: 01.09.2015, Ende des Geschäftsjahres: 31.08.2016, Endausschüttung am 20.12.2016, Tag der Beschlussfassung: 20.12.2016

§ 5 Abs.   Satz   Nr. InvStG:			Privat- vermögen <sup>l</sup> pro Anteil EUR	Betriebsver- mögen EStG <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsver- mögen § 8b Abs. I KStG³ pro Anteil EUR
1 a)	Betrag	der Ausschüttung <sup>4</sup>	0,2186	0,2186	0,2186
Zusatz	Baraus	schüttung	0,2200	0,2200	0,2200
I a)	aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0696	0,0696	0,0696
	bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000
	Zusatz	in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,0256	0,0256	0,0256
	Zusatz	in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,0000
2)	Teilthe	saurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0000	0,000	0,0000
lb)	Betrag	der ausgeschütteten Erträge	0,1234	0,1234	0,1234
	Gesam	tbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,1234	0,1234	0,1234
I c)	Im Bet	rag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
	aa)	Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG $^5$	-	0,0000	-
	bb)	Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG <sup>5</sup>	-	0,0000	0,0000
	cc)	Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) <sup>6</sup>	-	0,0904	0,0904
	dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer I Satz I in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
	ee)	Erträge im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer I Satz 2 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000	-	-
	ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 in der ab I. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
	gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz I	0,0000	0,0000	0,000
	hh)	in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	-
	ii)	Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
	jj)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist $^7$	-	0,0000	0,0000
	kk)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
	ll)	in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist <sup>7</sup>	-	0,0000	0,0000

§ 5 Abs.	Satz   N	Ir. InvStG:	Privat- vermögen <sup>l</sup> pro Anteil EUR	Betriebsver- mögen EStG <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsver- mögen § 8b Abs. I KStG³ pro Anteil EUR
l d)		r Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil sschüttung			
	aa)	im Sinne des § 7 Absatz I und 2	0,1234	0,1234	0,1234
	bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,000	0,000	0,0000
	Zusatz	davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz I Nr. 2	0,000	0,000	0,0000
	cc)	im Sinne des § 7 Absatz I Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0330	0,0330	0,0330
l e)	(wegge	fallen)	-	-	-
l f)		trag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und <sup>8</sup>			
	aa)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz I EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,000	0,0000
	bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,000	0,0000
	cc)	der nach $\S$ 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit $\S$ 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach $\S$ 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
	dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz I KStG anzuwenden ist	-	0,000	0,0000
	ee)	der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach $\S$ 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
	ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz I KStG anzuwenden ist	-	0,000	0,0000
l g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung		0,0256	0,0256	0,0256
I h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre		-0,0014	-0,0014	-0,0014

Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilinhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden.
 Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilinhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.
 Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilinhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

 $<sup>^4</sup>$  Ausschüttung gemäß der Definition des BMF-Schreibens vom 18. August 2009 Randziffer 12.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen.

Der Betrag ist netto ausgewiesen.
 Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

### Steuerliche Hinweise

Bescheinigung nach § 5 Abs. I Satz I Nr. 3 Investmentsteuergesetz über die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. I Nr. I und 2 InvStG für den Investmentfonds Focus Nordic Cities für den Zeitraum vom 01.09.2015 bis 31.08.2016

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

München, den 20.12.2016

Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frederik Wolf Bernhard Brielmaier (Steuerberater) (Steuerberater)

### Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 31.08.2016 in Höhe von EUR 0,22 je Anteil erfolgt am 20.12.2016.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig1 sind. Dem ausländischen Anleger<sup>2</sup> 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.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert

zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden, sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom

Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Ausländische Anleger sind Änleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01.01.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

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

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

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der

Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

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

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

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

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

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

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge

wirken sich grundsätzlich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

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

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

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) "normale" Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Ku-

pon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,

- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) "cum"-erworbene Optionsanleihen.

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

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

# Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

## Negative steuerliche Erträge

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

#### Substanzauskehrungen

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

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

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

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

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31.12.2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

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

# Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

## Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig<sup>4</sup>. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

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

### Ausländische Mieterträge

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

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

## Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer **Immobilien**

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

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

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbe-

steuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

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

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

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

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

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

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

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>5</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerab-

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

#### In- und ausländische Dividenden

Vor dem 01.03.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden aus inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften sind bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei<sup>6</sup>. Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind dem Sondervermögen nach dem 28.02.2013 zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig.

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

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

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

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften als sog. Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

# Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

 $<sup>^6</sup>$  5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

## Negative steuerliche Erträge

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

### Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen

Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei<sup>7</sup>, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). Von Einzelunternehmern sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

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

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträgen

zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

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

#### Steuerausländer

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

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder

<sup>75 %</sup> des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann - wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Sondervermögen - eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

## Solidaritätszuschlag

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

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

#### Kirchensteuer

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

## Ausländische Quellensteuer

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

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

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

## Ertragsausgleich

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

## Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

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

## Zwischengewinnbesteuerung

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

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

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

# EU-Zinsrichtlinie/ Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/ EG des Rates vom 03.06.2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der EU bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i.H.v. 35 % einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem

er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Gesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen i.S.d. ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Gesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Der Forderungsquotient i.S.d. ZIV betrug am 31.08.2016 19,95 %. Der in der Ausschüttung am 20.12.2016 enthaltene periodische Zinsanteil beträgt 0,0904347 EUR.

#### Grunderwerbsteuer

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

#### Hinweis:

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

## Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens für vorangegangene

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

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

## Investmentsteuerreform

Am 26.07.2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet. Es sieht

unter anderem vor, dass ab 2018 bei Sondervermögen bestimmte inländische Erträge (Dividenden/ Mieten/ Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Sondervermögens besteuert werden sollen. Eine Ausnahme besteht nur, soweit bestimmte steuerbegünstigte Institutionen Anleger sind, oder die Anteile im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen (Riester/Rürup) gehalten werden. Bislang gilt grundsätzlich das sog. Transparenzprinzip, d.h. Steuern werden erst auf der Ebene des Anlegers erhoben.

Zum Ausgleich sieht das neue Gesetz vor, dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen einen pauschalen Teil der vom Sondervermögen erwirtschafteten Erträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung), um die Steuerbelastung auf Ebene des Sondervermögens auszugleichen. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich geschaffen wird.



# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5 80331 München Telefon +49-89-189 16 65-0 Telefax +49-89-189 16 65-66

Handelsregister: Amtsgericht München Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung 18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.12.2015 2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015 2.697 TEUR

## Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

(Vorsitzender) Selbständiger Berater

#### Knut Pedersen

(stellvertretender Vorsitzender) Vorstand Catella AB

Timo Nurminen - ab 20.05.2016 Managing Director Catella Property Oy

# Josef Brandhuber

Selbständiger Berater

#### Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

## Ando Wikström

Chief Financial Officer (CFO) Svenska Hyreshus AB

#### Vorstand

Bernhard Fachtner - bis 16.09.2016 Henrik Fillibeck **Xavier Jongen** – ab 24.02.2016 Jürgen Werner

#### Gesellschafter

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

#### Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH Lilienthalallee 34-36 80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2015 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015 137.651 TEUR

## Abschlussprüfer

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

# Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

## a) Externe Bewerter Markus Obermeier

Dipl.-Ing. (FH)

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

#### Stefan Zehnter

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

## b) Ankaufsbewerter Klaus Edenharter

Dipl.-Ing.

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

#### Renate Grünwald

Dipl.-Ing.

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

## Alfred Lehner

Betriebswirt (VWA)

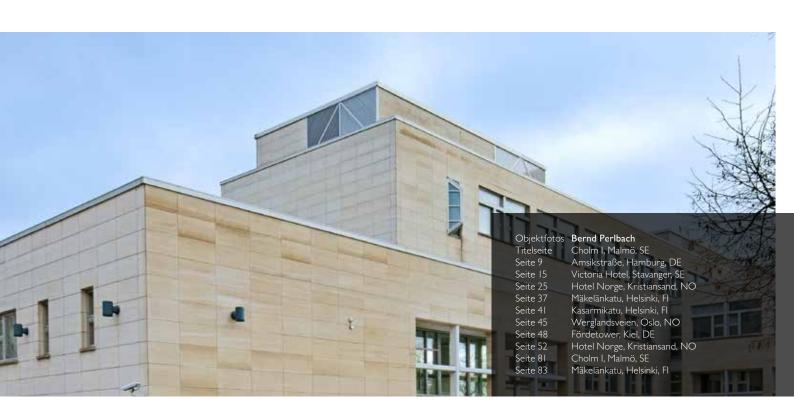
#### Hartmut Nuxoll

Dipl.-Ing.

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

## Anlageausschuss

Dr. Frank Adelstein Günther Knappert Udo Schaffer Dr. Jürgen Seja Dr. Julia Stolpe Hartmut Thiel Claudia Weigl





### Catella Real Estate AG Sitz in München

## Vorstand:

Bernhard Fachtner – bis 16.09.2016 Henrik Fillibeck Xavier Jongen – ab 24.02.2016 Jürgen Werner

## Aufsichtsrat:

Dr. Andreas Kneip Knut Pedersen Timo Nurminen – ab 20.05.2016 Josef Brandhuber Bernd Schöffel Ando Wikström

www.catella.com/immobilienfonds