

### Kennzahlen "auf einen Blick"

Fondsvermögen	Stand 31.08.2018	Stand 31.08.2017	
Fondsvermögen netto	92.776	152.353	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	92.776	166.804	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	0	0	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	0,0	11,1	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	61.394	129.985	TEUR
davon direkt gehalten	0	0	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	61.394	129.985	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	4	9	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4	9	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>I</sup>			
Ankäufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	5	5	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	91,6	84,8	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	27.960	37.491	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	-30.865	30.570	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	-2.905	6.921	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	-3,1	16,8	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite) <sup>8,9</sup>			
Berichtszeitraum <sup>I</sup>	-7,6	-6,3	%
seit Auflage <sup>10</sup>	-12,0	-4,8	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	22.555.737	22.555.737	Stück
Anteilwert <sup>II</sup>	4,11	6,75	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	20.12.2018/20.06.2018	20.12.2017/20.06.2017	
Ausschüttung je Anteil	1,35/0,90	1,30/1,0	EUR
Gesamtkostenquote	0,92	1,10	%

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.

- Im Berichtszeitraum 01.09.2017 bis 31.08.2018, im Vergleichszeitraum 01.09.2016 bis 31.08.2017.
- <sup>2</sup> Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- <sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.
- <sup>4</sup> Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich kurzfristiger Kreditaufnahme auf laufenden Konten.
- <sup>5</sup> Gebundene Mittel: für Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.
- <sup>6</sup> Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.
- <sup>7</sup> Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.
- <sup>8</sup> Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).
- <sup>9</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.
- Angabe zum 31.08.2018 für den Zeitraum vom 03.09.2007 bis 31.08.2018, Angabe zum 31.08.2017 für den Zeitraum 03.09.2007 bis 31.08.2017.
- 11 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
14	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
17	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
17	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
18	Entwicklung des Sondervermögens
20	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2018
24	Vermögensaufstellung zum 31. August 2018 – Teil I: Immobilienverzeichnis
26	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
28	Übersicht Anschaffungskosten
30	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
32	Vermögensaufstellung zum 31. August 2018 – Teil II: Bestand der Liquidität
34	Vermögensaufstellung zum 31. August 2018 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
36	Ertrags- und Aufwandsrechnung
40	Verwendungsrechnung zum 31. August 2018
42	Anhang
57	Vermerk des Abschlussprüfers
58	Steuerliche Hinweise
78	Gremien

### Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

mit dem vorliegenden Jahresbericht informieren wir Sie über die Entwicklung des Sondervermögens "Focus Nordic Cities" im Zeitraum vom 01.09.2017 bis zum 31.08.2018.

Bekanntlich hat die Catella Real Estate AG gem. § 99 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs (nachstehend "KAGB"), § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen (nachstehend "AAB") die Verwaltung des Sondervermögens "Focus Nordic Cities" mit Wirkung zum 23.12.2018 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 so weit 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 S.A., Germany Branch) über. Die Verwahrstelle hat das Sondervermögen final abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen.

#### Makroökonomische Gegebenheiten

Für das Jahr 2017 war in den nordischen Volkswirtschaften ein stabiles Wachstum der Wirtschaftsleistung zu beobachten. Im Besonderen wuchs die Wirtschaft in Schweden mit 2,7 % überdurchschnittlich stark. Auch die Länder Norwegen und Dänemark weisen mit Wachstumsraten um die 2,0 % eine stabile Wirtschaftsentwicklung auf. Erfreulicherweise ist Finnland endgültig auf einen stabilen Wachstumspfad zurückgekehrt. Während sich das Land in den drei Jahren von 2012 bis 2014 mit einer durchschnittlichen negativen Wachstumsrate von 1,0 % konfrontiert sah und 2015 lediglich ein minimales Wachstum erzielt werden konnte, ist für das Jahr 2017 eine Wachstumsrate von 3,0 % zu beobachten. Auch in den Folgejahren wird eine Wachstumsrate in Höhe der 2 %-Marke erwartet. Im Vergleich dazu weist die deutsche Volkswirtschaft für das Jahr 2017 eine Änderungsrate von 2,5 % für das Bruttoinlandsprodukt auf.

(Quelle: Catella Research / Oxford Economics)

Die Entwicklung der nationalen Wertschöpfungen spiegelt sich zudem in den Zahlen auf dem jeweiligen Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquoten – auf Basis der Zahlen der International Labour Organization (ILO) – notieren in den vier Ländern zwischen 4,7 % und 8,9 %. Die Quoten liegen somit in den drei Ländern unterhalb des europäischen Durchschnittswertes von 8,6 %. Lediglich die finnische Quote (8,9 %) liegt oberhalb des europäischen Referenzwertes. Aufgrund der gegen-

wärtig günstigen wirtschaftlichen Entwicklung wird erwartet, dass im Jahr 2019 die finnische Quote unterhalb der 8 %-Marke liegen wird.

(Quelle: Catella Research / Oxford Economics)

Gerade im Rahmen der derzeitig wieder aufflammenden Diskussion rund um die europäische Gemeinschaftswährung ist es naheliegend, makroökonomische Stabilitätsparameter zu betrachten. Im Allgemeinen ist die Verschuldungsquote eines Staates mit der von Investoren geforderten Kapitalverzinsung – zum Beispiel für eine Staatsanleihe (10 Jahre Laufzeit) – negativ korreliert, da ein hoher Schuldenstand die Rückzahlungswahrscheinlichkeit des Schuldners minimiert. Die Schuldenquoten – Bruttoschulden als Prozentsatz des nationalen BIPs (Maastricht-Kriterium) – für die vier Länder variieren zwischen 37 % (Dänemark) und 62 % (Finnland). Damit liegen die Quoten für alle vier Länder unterhalb der Referenzwerte für die Eurozone (86 %) und für Deutschland (64 %). Deutlich oberhalb des europäischen Wertes notiert mit 132 % der italienische Wert. Im Mittel bezahlen die vier nordischen Staaten derzeit 0,9 % Zinsen auf ihre Staatsanleihen (10 Jahre). Der Referenzwert für Deutschland liegt bei 0,5 %. Die italienischen Anleihen werden hingegen derzeit mit 2,0 % verzinst. Gerade aufgrund der soliden Finanzsituationen in den vier Ländern gelten die nordischen Staaten gemeinsam mit Deutschland als EU-Stabilitätsanker.

(Quelle: Catella Research / Oxford Economics)

Der gewerbliche Immobilienmarkt in den nordischen und baltischen Metropolen

Die gewerblichen Immobilienmärkte in den nordischen Ländern - nachfolgend am Beispiel des Bürosegments - entwickeln sich weiterhin sehr positiv. Die Büromiete im Spitzensegment hat sich im Jahr 2018 in den Metropolen Stockholm (12,5 %), Oslo (2,7 %) und Kopenhagen (1,3 %) zum Teil deutlich erhöht. Lediglich in Helsinki stagniert das Mietniveau seit drei Jahren. In Stockholm sind Unternehmen bereit, bis zu 52 EUR/qm an Miete zu bezahlen. Dies stellt im europäischen Vergleich einen Spitzenwert dar. Lediglich in London (City), Paris (CBD; City) und Dublin werden zum Teil höhere Mieten bezahlt. Auch in Oslo sind über 30 EUR/qm erzielbar. In Kopenhagen und Helsinki liegen die Quadratmetermietpreise deutlich unterhalb der 30-EUR-Schwelle. Mittelfristig - in den kommenden fünf Jahren - wird sich die Spitzenmiete in allen vier Standorten jährlich moderat erhöhen (Stockholm: 2,9 %; Oslo: 2,0 %; Kopenhagen: 2,0 % und Helsinki: 1,0 %). (Quelle: Catella Research / Oxford Economics)

Nach wie vor ist fast der gesamte europäische Immobilienmarkt von der sukzessiv voranschreitenden Kompression der Nettoanfangsrenditen ("yield compression") für gewerbliche Immobilien – insbesondere in Spitzenlagen – geprägt. Die Nettoanfangsrendite im Bürosegment für die vier Metropolen Kopenhagen, Helsinki, Oslo und Stockholm notiert aktuell bei durchschnittlich 3,7 %, dabei bilden Helsinki

mit 4,0 % und Stockholm mit 3,3 % die untere und obere Grenze. Kurzfristig – in den nächsten beiden Jahren – wird erwartet, dass die Kompression weiter voranschreiten wird.

(Quelle: Catella Research / Property Market Analysis)

Allerdings gehen Experten davon aus, dass die Inflationsrate in Finnland und Norwegen im Jahr 2018 erstmalig seit 2012 die 2 %-Marke – und somit das EZB-Inflationsziel – überschreiten wird. Die Inflationsrate in Deutschland wird voraussichtlich sogar mit 2,4 % in diesem Jahr den höchsten Wert seit dem Jahr 2007 annehmen. Vor dem Hintergrund dieser Inflationstendenzen und der zunehmenden Inflationserwartungen wird der EZB-Ausstieg aus den unkonventionellen (Quantitative Easing) und konventionellen Geldpolitiken (primär die Steuerung der Langfristzinsen durch den Hauptrefinanzierungszins) immer wahrscheinlicher. Kleine nationale Zentralbanken, die strategisch an die EZB angelehnte Ankerpolitiken betreiben, könnten sich anschließen. Somit wird spätestens ab dem Jahr 2020 voraussichtlich ein "Mehr an Rendite" im Ankauf realisierbar. Diese antizipierten Entwicklungen bedürfen des Einklangs in die strategischen Prämissen der institutionellen Investoren.

(Quelle: Catella Research / Oxford Economics)

#### Performance

Der "Focus Nordic Cities" realisierte seit Auflage im Jahr 2007 eine Gesamtrendite nach BVI von -12,0 % (Stand:

### Tätigkeitsbericht

31.08.2018). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von -1,1 % p.a. bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017/2018 realisierte der "Focus Nordic Cities" eine BVI-Gesamtrendite von -7,6 %.

#### Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.08.2018 rd. 28,0 MEUR (30,1 % des Nettofondsvolumens). Es ist beabsichtigt, im Rahmen des Liquidationsprozesses halbjährliche Ausschüttungen bzw. Rückzahlungen an die Anleger vorzunehmen, wobei die Höhe der Ausschüttungen maßgeblich von Kreditrückführungen sowie dem Einbehalt für evtl. Haftungsrisiken in den Kaufverträgen abhängt. Im Berichtszeitraum wurde am 20.12.2017 eine Ausschüttung in Höhe von 29,3 MEUR (1,30 EUR je Anteil) vorgenommen. Ferner wurde am 20.06.2018 eine Ausschüttung in Höhe von 20,3 MEUR (0,90 EUR je Anteil) vorgenommen. Die Tilgungen belaufen sich im Berichtszeitraum auf ein Gesamtvolumen von rd. 14,5 MEUR. Dadurch reduzierte sich die Fremdkapitalquote von 11,1 % (per 31.08.2017) auf 0 %.

#### Verkäufe

In der Berichtsperiode wurden aus dem Fondsportfolio fünf Immobilien veräußert. Im Oktober 2017 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für das Objekt "Hotel Victoria"

in Stavanger (Norwegen). Im November 2017 erfolgte das Closing für das Objekt "Kodara" in Pärnu (Estland). Im Dezember 2017 wurde das Objekt "Bogstadveien" in Oslo (Norwegen) veräußert. Im den Monaten Mai und Juli 2018 erfolgte das jeweilige Closing für die Objekte "Brivibas Iela" in Liepaja (Lettland) und "Vuorikatu" in Helsinki (Finnland).

#### "Hotel Victoria" (Stavanger, Norwegen)

In Zusammenarbeit mit dem Maklerhaus UNION Norsk Næringsmegling AS erfolgte im Oktober 2017 der Verkauf des Objekts "Hotel Victoria" in Stavanger. Aus den eingegangen Geboten entschied ein norwegischer Investor den Ankauf für sich. Der vereinbarte Kaufpreis lag bei 143,5 MNOK und damit leicht unter dem damaligen Verkehrswert von 147,2 MNOK (Stand August 2017). Mit Zahlung des Kaufpreises wurde die Fremdfinanzierung in Höhe von 81,7 MNOK komplett zurückgeführt. Der Verkauf des Objektes erfolgte im Rahmen eines Share Deals.

#### "Kodara" (Pärnu, Estland)

Nach einer längeren Vermarktungsphase, insbesondere bei lokalen institutionellen Investoren und potenziellen Käufern zur Eigennutzung, konnte mit einem in Estland ansässigen Immobilienfondsinitiator ein Kaufvertrag unterschrieben werden. Mit 2,0 MEUR lag der Verkaufspreis rund 9,3 % über dem damaligen Verkehrswert von 1,8 MEUR (Stand August 2017). Der Verkauf des Objektes erfolgte im Rahmen eines Share Deals, Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 01.11.2017.

#### "Bogstadveien" (Oslo, Norwegen)

Das Maklerhaus Newsec wurde nach einem Sales Pitch mit der internationalen Vermarktung des Objektes beauftragt. Nach längeren Verhandlungen gab ein norwegischer institutioneller Anleger innerhalb des strukturierten Bieterverfahrens das höchste Gebot ab. Der vereinbarte Kaufpreis beläuft sich auf 179,6 MNOK und lag damit knapp unter dem damaligen Verkehrswert von 180,2 MNOK. Mit der Zahlung des Kaufpreises wurde das Darlehen in Höhe von 52,5 MNOK komplett zurückgeführt. Das Objekt wurde im Rahmen eines Share Deals verkauft.

#### "Brivibas Iela" (Liepaja, Lettland)

Das Objekt wurde durch das Maklerhaus Catella SIA vermarktet. Im Rahmen des Verkaufsprozesses wurde das Investment Memorandum an 50 potenzielle Investoren versandt. Im Februar 2018 konnte ein Kaufvertrag unterzeichnet werden. Der Kaufpreis belief sich auf 1,8 MEUR. Die Anzahlung in Höhe von 50 TEUR auf das Konto der Objektgesellschaft wurde geleistet. Aufgrund fehlender Fremdfinanzierung konnte der Käufer den Kaufvertrag jedoch nicht belegen. Die Anzahlung verbleibt als Vertragsstrafe im Sondervermögen.

Mitte März 2018 wurde ein neuer Investor gefunden, der Kaufvertrag konnte am 06.04.2018 unterzeichnet werden. Der Verkaufspreis betrug unverändert 1,8 MEUR und entspricht damit dem aktuellen Verkehrswert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 11.05.2018 im Rahmen eines Asset Deals.

#### "Vuorikatu" (Helsinki, Finnland)

Nach einem Maklerpitch im August 2017 wurde das Maklerhaus Mrec Oy mit dem Verkauf des Objektes beauftragt. Nach Beginn der Vermarktungsphase im Januar 2018 wurden über 60 potenzielle Investoren angesprochen. Nachdem bereits zwei Kaufinteressenten eine Absichtserklärung unterzeichnet hatten, sich jedoch innerhalb der Due Diligence dazu entschieden, den Kauf nicht weiterzuverfolgen, musste ein neuer Investor gesucht werden. Am 27.07.2018 erfolgte der Verkauf an einen finnischen Investor. Der Kaufpreis belief sich auf 18,9 MEUR und lag somit knapp über dem damaligen Verkehrswert von 18,7 MEUR (Stand Juli 2018). Das Objekt wurde innerhalb eines Share Deals verkauft.

#### Ausblick

Innerhalb der Berichtsperiode wurde neben den fünf o.a. Verkäufen zudem der Kaufvertrag für die Liegenschaft "Hotel Norge" in Kristiansand (Norwegen) unterzeichnet. Das Closing der Transaktion erfolgte Anfang September 2018. Aktuell befinden sich noch die drei Liegenschaften "Plienciema Centrs" in Riga (Lettland), "Mäkelänkatu" in Helsinki (Finnland) und "Hus 1" in Malmö (Schweden) im Portfolio.

Die Vermarktungsphase für das Logistikobjekt "Plienciema Centrs" in Riga (Lettland) wurde bereits vergangenes Jahr gestartet. Aufgrund der kurzen Restlaufzeit der beiden Mietverträge (die WALT belief sich zum 31.05.2018 auf 0,2 Jahre) und der daraus resultierten verhaltenen Investorennachfrage

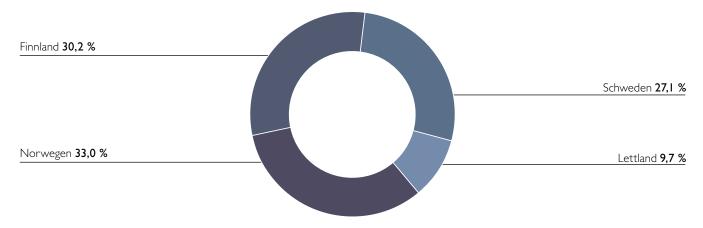
wurde die Optimierung des Objektes vorangetrieben. Sowohl mit dem Mieter DHL als auch mit dem Mieter ILS/Intercars konnten die bestehenden Mietverträge verlängert werden. Für den Mieter ILS/Intercars wurde darüber hinaus eine Bauverpflichtung, d.h. Errichtung von zusätzlichen 5.124 m² Lagerfläche sowie 1.161 m² überdachten Außenflächen, vereinbart. Aufgrund der deutlich verbesserten Vermietungssituation wurde die Vermarktung des Objektes wieder aufgenommen. Am 19.10.2018 wurde eine Absichtserklärung mit einem Kaufinteressenten unterzeichnet. Derzeit erfolgt die Due Diligence Prüfung durch den potentiellen Käufer.

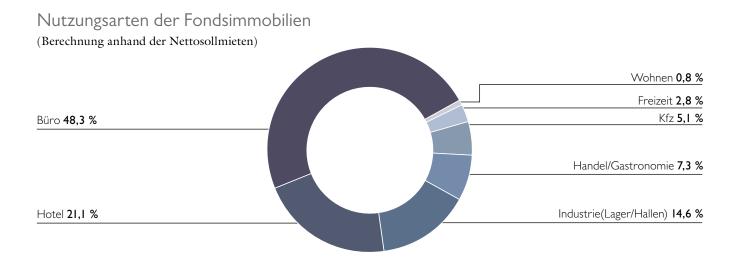
Für das Objekt "Hus 1" in Malmö (Schweden) gibt es derzeit einige Mietinteressenten, auch für großflächige Anmietungen (>1.000 m²). Im Anschluss ist der Start des Vermarktungsprozesses vorgesehen. Die Aufbereitung der Vermarktungsunterlagen erfolgt parallel dazu.

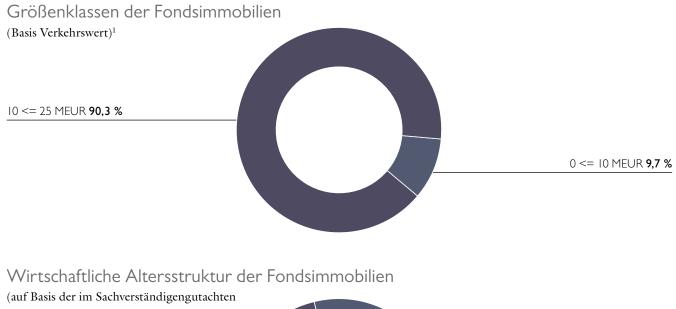
Die Vermietungsquote des Objektes "Mäkelänkatu" in Helsinki (Finnland) beläuft sich aktuell auf 69,4 % (Stand: 30.09.2018). Ziel ist weiterhin die kurzfristige Neuvermietung der Leerstandsflächen (Büro- und Lagerflächen). Parallel dazu erfolgte der Pitch und die Auswahl des Verkaufsmaklers, da aufgrund der Erfahrungen im Verkaufsprozess "Vuorikatu 20, Helsinki" Investoren auch an Immobilien interessiert sind, die eine größere Leerstandsquote aufweisen.

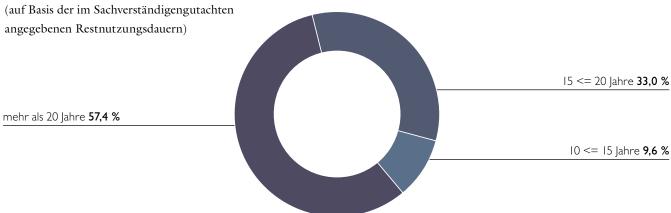
### Tätigkeitsbericht

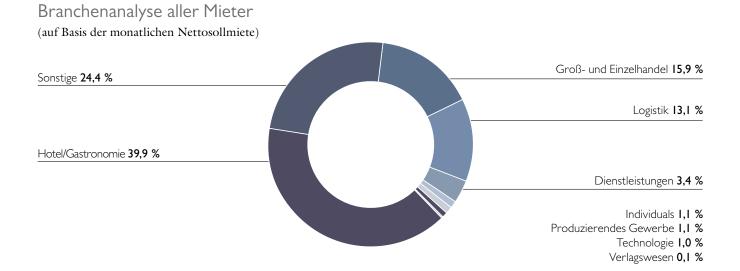
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (Basis Verkehrswert)1











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 27.960 TEUR davon werden 21.284 TEUR auf laufenden Bankkonten gehalten und 6.677 TEUR als Termingeld. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht Bestand der Liquidität dargestellt.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung sind 31 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 284 TEUR, für Rückstellungen 100 TEUR sowie 30.450 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert.

#### Übersicht Kredite

Kredite liegen zum Stichtag nicht vor.

### Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
	in TEUR	in %
NOK	8.416	9,1
SEK	1.207	1,3
GESAMT	9.623	10,4

### Übersicht Zinsänderungsrisiko

Kredite liegen zum Stichtag nicht vor.

### Personal und Organisation

Mit Wirkung zum 31.08.2018 hat Herr Xavier Jongen sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

München, 4. Dezember 2018

Catella Real Estate AG

H. Fillibeck

Vorstand

Dr. B. Thalmeier

Thelmeie

Beaud

Vorstand

J. Werner

Vorstand

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

#### Renditen

Renditekennzahlen in % <sup>1</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien									
Bruttoertrag <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	8,5	10,7	3,8	4,5	5,6	5,6
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	-5,5	-3,4	-0,2	-11,5	-4,1	-4,0
Nettoertrag <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	3,0	7,3	3,6	-7,0	1,4	1,5
Wertänderungen <sup>2</sup>	0,0	0,0	-283,9	-15,6	5,7	3,6	-13,7	-6,3	-6,3
Ausländische Ertragsteuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0	-0,2	-0,2
Ausländische latente Steuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	-2,4	-0,6	-1,2	-1,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand²	0,0	0,0	-283,9	-12,5	13,4	4,3	-21,2	-6,2	-6,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung³	0,0	0,0	-283,9	-12,5	13,4	4,8	-21,2	-6,6	-6,4
Währungsänderungen³	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6	-5,0	-2,7	-2,7
Gesamtergebnis in Fondswährung <sup>3</sup>	0,0	0,0	-283,9	-12,5	13,4	1,2	-26,2	-9,3	-9,2
II. Liquidität⁴	-0,2	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,3	0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>5</sup>									-6,2
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									-7,6

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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	563	20.436	7.205	40.974	19.090	88.267	88.267
Immobilien gesamt	0	0	563	20.436	7.205	40.974	19.090	88.267	88.267
Liquidität	16.213	16.213	52	715	1.168	36.618	2.045	25.584	41.797
Kreditvolumen	0	0	0	0	0	4.355	0	4.355	4.355
Fondsvolumen (netto)									122.090

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 31.08.2017 bis 31.08.2018.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2017 bis 31.08.2018.

 $<sup>^4</sup>$  Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2017 bis 31.08.2018.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2017 bis 31.08.2018.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.08.2017 bis 31.08.2018).

### Bewertung

Informationen zu Wertänderungen <sup>I</sup> (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	Fl indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	0	0	18.555	5.925	20.244	16.670	61.394	61.394
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0	0	1.726	542	1.489	1.927	5.648	5.648
Positive Wertänderungen It. Gutachten	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	505	418	3.276	844	5.044	5.044
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	670	5	5.178	3.457	9.310	9.310
Sonstige negative Wertänderungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Latente Steuern (negative Wertänderungen) <sup>2</sup>	0	0	0	-25	998	107	1.080	1.080
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	0	0	-670	-5	-5.178	-3.457	-9.310	-9.310
Sonstige Wertänderungen insgesamt³	0	0	505	443	2.278	737	3.964	3.964

### Vermietung

#### Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen in $\%^4$	DE direkt	Gesamt direkt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0	45,6	33,0	20,2	78,I	48,3	48,3
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	22,1	3,8	0,0	0,0	7,3	7,3
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	79,8	0,0	21,1	21,1
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	9,2	63,2	0,0	17,4	14,6	14,6
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	9,0	0,0	0,0	0,0	2,8	2,8
Jahresmietertrag Kfz	0,0	0,0	11,6	0,0	0,0	4,5	5,1	5,1
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Büro	0,0	0,0	9,1	0,0	0,0	39,9	5,7	5,7
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	3,7	0,0	0,0	4,1	1,1	1,1
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,0	0,0	3,4	0,0	0,0	2,9	0,9	0,9
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,6	0,7	0,7
Vermietungsquote	0,0	0,0	83,8	100,0	100,0	45,5	91,6	91,6

Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.
 Ohne Berücksichtigung der Rückstellungen für latente Steuern.
 Einschließlich der negativen Wertveränderung durch latente Steuern.
 Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

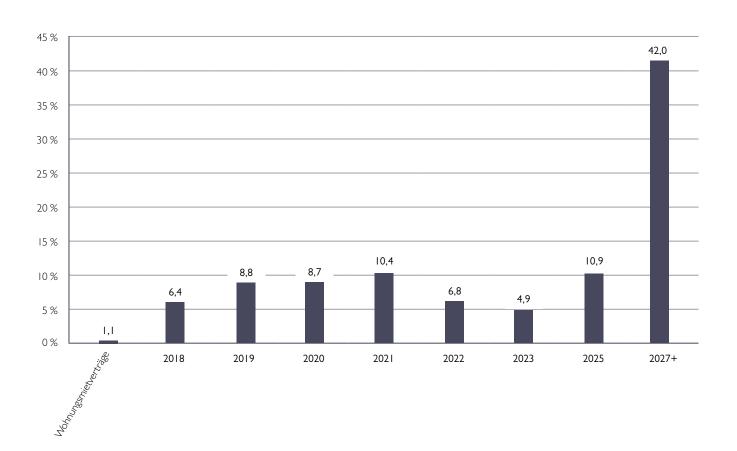
### Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE Direkt	Gesamt direkt	Fl indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
unbefristet	0,0	0,0	3,5	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1
2018	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	27,1	6,4	6,4
2019	0,0	0,0	21,7	0,0	0,0	10,5	8,8	8,8
2020	0,0	0,0	4,7	0,0	0,0	36,8	8,7	8,7
2021	0,0	0,0	2,1	56,0	0,0	12,2	10,4	10,4
2022	0,0	0,0	13,5	0,0	0,0	13,4	6,8	6,8
2023	0,0	0,0	15,7	0,0	0,0	0,0	4,9	4,9
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	35,2	0,0	0,0	0,0	10,9	10,9
2026	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2027	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2027+	0,0	0,0	0,0	44,0	100,0	0,0	42,0	42,0

### Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)



## Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.08.2018	31.08.2017	31.08.2016	31.08.2015	31.08.2014
Immobilien	0	0	27.745	50.380	53.540
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	53.900	93.995	136.179	134.305	198.231
Liquiditätsanlagen	27.960	37.491	13.322	9.043	17.015
Sonstige Vermögensgegenstände	11.331	23.034	31.045	57.219	50.632
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	415	2.167	16.660	42.608	29.660

Fondsvermögen	92.776	152.353	191.631	208.340	289.758
Anzahl umlaufende Anteile	22.555.737	22.555.737	22.555.737	22.789.328	28.865.356
Anteilwert (EUR)	4,11	6,75	8,50	9,14	10,04
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,35/0,90	1,30/1,00	0,22	0,03	0,10
Tag der Ausschüttung	20.12.2018/ 20.06.2018	20.12.2017/ 20.06.2017	20.12.2016	28.12.2015	15.12.2014

## Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresübersicht)<sup>1</sup>

Renditekennzahlen in $\%$	Geschäftsjahr 2017/2018	Geschäftsjahr 2016/2017	Geschäftsjahr 2015/2016	Geschäftsjahr 2014/2015	Geschäftsjahr 2013/2014
I. Immobilien					
Bruttoertrag	5,6	5,6	6,2	5,9	6,4
Bewirtschaftungsaufwand	-4,0	-2,3	-1,6	-1,9	-2,0
Nettoertrag	1,5	3,3	4,6	4,0	4,4
Wertänderungen	-6,3	-16,2	-7,9	-6,6	-2,7
Ertragssteuern	-0,2	-0,2	-0,3	-0,1	-0,1
latente Steuern	-1,2	-1,4	0,1	0,0	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-6,1	-14,5	-3,4	-2,8	1,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-6,4	-18,3	-5,8	-6,0	0,2
Gesamtergebnis in Währung	-6,4	-18,3	-5,8	-6,0	0,2
Währungsänderungen	-2,7	-0,7	-0,3	-0,7	-0,8
Gesamtergebnis in Fondswährung	-9,2	-19,0	-6,1	-6,6	-0,6
II. Liquidität	0,1	-0,1	0,2	0,3	0,6
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten <sup>2</sup>	-7,2	-17,9	-6,7	-8,0	-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		152.352.550,00
1.	Ausschüttung für das Vorjahr Zwischenausschüttung zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-29.322.458,10 -20.300.163,30 -676.672,11 0,00
2.	Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	0,00 0,00	0,00
3.	Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		0,00
4.	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten davon bei Immobilien davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00 -41.084,22	-41.084,22
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich) davon nicht realisierte Gewinne davon nicht realisierte Verluste davon Währungskursveränderungen	13.439.285,02 -6.159.154,86 -2.273.550,24	-9.236.360,77
II.	Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		92.775.811,50

## Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

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

Der zur Verfügung gestellte Steuerabzugsbetrag für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31.12.2017 gemäß § 56 Abs. 1 Satz 3 InvStG 2018 beträgt 676.672,11 EUR.

Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen dem Ende des Berichtszeitraumes und dem Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im Vorjahresberichtszeitraum erfasst wurde. Aufgrund der Kündigung und der damit verbundenen Auflösung des Sondervermögens wurden im Berichtsjahr keine Anteilaus- und -rückgaben vorgenommen.

Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, werden separat ausgewiesen und erhöhen den Posten Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen. Rücknahmeabschläge, die dem Fonds zufließen, werden separat ausgewiesen und mindern den Posten Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt aufgrund der Kündigung und der damit verbundenen Auflösung des Sondervermögens keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge mehr.

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

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

Die im Ergebnis des Geschäftsjahres enthaltenen nicht realisierten Gewinne und Verluste ergeben sich bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte

im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch externe Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Beteiligungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, oder dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw.

Unter der Position Währungskursveränderungen werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.

## Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. August 2018

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A.	Vermögensgegenstände			
l.	Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	I. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
	Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
II.	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	I. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(28.630.272,63)	53.899.626,63	58,10
	Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(28.630.272,63)	53.899.626,63	58,10
III.	Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
	I. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(7.545.269,74)	27.960.425,90	30,14
	Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(7.545.269,74)	27.960.425,90	30,14
IV.	Sonstige Vermögensgegenstände			
	I. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(7.498.638,94)	10.184.388,94	
	3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(25.908,54)	25.908,54	
	Anschaffungsnebenkosten     bei Immobilien     (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
	5. Andere (davon in Fremdwährung)	(420.220,14)	1.120.662,97	
	Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(7.944.767,62)	11.330.960,45	12,21
	me Vermögensgegenstände on in Fremdwährung)	(44.120.309,99)	93.191.012,98	100,45

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
В.	Schulden			
I.	Verbindlichkeiten aus			
	I. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	30.624,01	
	4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(50.225,28)	284.091,88	
	Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(50.225,28)	314.715,89	0,34
II.	Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	100.485,59	0,11
	me der Schulden on in Fremdwährung)	(50.225,28)	415.201,48	0,45
C.	Fondsvermögen		92.775.811,50	100,00
	Anteilwert (EUR) Umlaufende Anteile (Stück)		4,11 22.555.737	

Devisenkurse per: 30.08.2018

Norwegische Kronen 1 Euro = 9,73510 NOK Schwedische Kronen 1 Euro = 10,65365 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 30.08.2018 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet..

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

#### Fondsvermögen

Zum Ende des Berichtszeitraumes beträgt das Fondsvermögen 92.776 TEUR. Dies entspricht bei 22.555.737 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 4,11 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden weder Anteile ausgegeben noch zurückgenommen.

Fünf indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte wurden im Berichtszeitraum veräußert. Zum 31.08.2018 zählen vier indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Focus Nordic Cities. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im Immobilienverzeichnis dargestellt.

#### **Immobilien**

Zum Berichtsstichtag sind keine direkt gehaltenen Immobilien im Bestand.

#### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 53.900 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurde die Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft "Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20" in Finnland per 27.07.2018, die Beteiligung "Bogstadveien 1 Holding AS" in Norwegen per 01.12.2017, die Beteiligung "Bradlink OÜ" in Estland

per 01.11.2017 sowie die Beteiligung "Victoria Norge Eiendom AS" in Norwegen per 01.10.2017 verkauft. Innerhalb der Beteiligungs-Gesellschaft "Brivibas Centrs SIA" wurde die Immobilie "Brivibas Centrs" in Lettland im Rahmen eines Asset Deals per 11.05.2018 verkauft.

#### Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 27.960 TEUR, davon werden 21.284 TEUR auf laufenden Bankkonten gehalten und 6.677 TEUR als Termingeld. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht Bestand der Liquidität dargestellt.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung sind 31 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 284 TEUR, für Rückstellungen 100 TEUR sowie 30.450 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 11.331 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (10.184 TEUR) ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen 26 TEUR und resultieren aus Gesellschafterdarlehen.

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen (1.121 TEUR)

befinden sich Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (610 TEUR), Forderungen an die Finanzverwaltung (2 TEUR) sowie übrige sonstige Forderungen (508 TEUR), die im Wesentlichen aus Forderungen an Dritte sowie Forderungen aus dem Verkauf von Beteiligungen bestehen.

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 315 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 31 TEUR enthält im Wesentlichen von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten (13 TEUR) sowie die Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten (Sicherheitseinbehalte 17 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (284 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung (9 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (31 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle (9 TEUR) sowie sonstige Verbindlichkeiten (236 TEUR), die im Wesentlichen aus Verkäufen resultieren.

#### Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 100 TEUR ausgewiesen.

Diese wurden für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (57 TEUR) sowie steuerliche Beratung (44 TEUR) gebildet.



### Vermögensaufstellung

zum 31. August 2018 Teil I: Immobilienverzeichnis

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

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

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

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

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung⁴ in %
I	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe (Riga) Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 1.049 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.686 TEUR	G	B 33,0 G/H 3,8 I 63,2
2	-	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 1.377 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
3	Mäkelänkatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 28.115 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	G, E <sup>9</sup>	B 45,6 G/H 22,1 I 9,2 W 2,5 F 9,0 K 11,6

#### 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 %
4	Star Star Land Land	Cholm I SE – 20505 Malmö Krusegatan 19 / Murmansgatan 119	Cholm AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 173.118 TSEK Gesellschafterdarlehen: - TSEK	G	B 78,1 I 17,4 K 4,5
5		Hotel Norge <b>NO</b> – 4666 Kristiansand Dronningensgate 5 / Tollbodgaten 6	VictoriaNorge AS, Stavanger Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: - Gesellschafterdarlehen: 73.000 TNOK	G	Но 100

#### Art des Grundstücks

Frbbaurecht

Geschäftsgrundstück

G/W Gemischt genutztes Grundstück

Teileigentum

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

Personenaufzug Rolltreppe

Erwerbsdatum <sup>s</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs- merkmale
11/2007	38	2006	51.201/60.200	9.051,6/9.120,9	-	A, K
-	-	-	-	-	-	-
04/2008	57	1987	6.399	9.514,7	173,3	F, G, PA

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs- merkmale
02/2008	42	1961-1964 1997 (Teilumbau) 2008-2009 (Modernisierung)	16.565	17.673,0/18.445,0	-	A, G, K, PA
12/2007	40/50	-	-	-	-	-

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 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.

<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

<sup>Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.
Übergang von Nutzen und Lasten.
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.</sup> 

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Erbbaurecht nach finnischem Recht.

### Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

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

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

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>l</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
ı	Plienciema Centrs <b>LV</b> – 2167 Marupe	0,0	Verkehrsgewerbe	6,5
2	Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki	25,1	Groß- und Einzelhandel	4,1

#### 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 Mietverträge² in Jahren
3	Cholm I SE – 20505 Malmö	54,5	Consulting	1,8
4	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	0,0	Hotel, Gastronomie	9,7

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 %
556,5	9,4	557,9/525,6	5.960,0/5.890,0	0,0
1.826,1	9,8	1.763,2/1.689,6	18.110,0/19.000,0	0,0

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 %
1.888,9	11,3	1.971,5/1.881,9	16.360,6/16.980,1	0,0
1.536,7	7,6	1.440,6/1.536,7	19.974,1/20.513,4	0,0

<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 31.08.2018, annualisiert.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf den Verkehrswert.

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

## Übersicht Anschaffungskosten

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

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

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

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

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

		Angaben zu	ır İmmobilie						
Lfd. Nr.	Immobilie	Kaufpreis bzw Baukosten	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
ı	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe (Riga)	10.450,0	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Mäkelänkatu <b>FI</b> – 00610 Helsinki	23.000,0	978,4	920,0	58,4	4,3	-	-	-

#### 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 des Kauf- preises <sup>1</sup> in %	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
4	Cholm I SE – 20505 Malmö	33.221,8	-	-	-	-	-	-	-
5	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	38.435,5	-	-	-	-	-	-	-

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

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

		Angaben zur	<sup>-</sup> Beteiligung						
١	3eteiligung	Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises <sup>1</sup> in %	Im Geschäfts- jahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum in Monaten
(	Cholm AB, Göteborg	30.002,1	815,8	-	815,8	2,7	-	-	-
	VictoriaNorge AS, Stavanger	21.026,9	652,6	-	652,6	3,1	-	-	-

### Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

#### Käufe

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Verkäufe

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

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

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

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

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

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

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Finnland	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20	Helsinki	100,00 %	07/2018
Estland	Bradlink OÜ	Tallinn	100,00 %	11/2017

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

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

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Norwegen	Victoria Norge AS	Sandnes	100,00%	10/2017
Norwegen	Bogstadveien 1 Holding AS	Trondheim	100,00%	12/2017



### Vermögensaufstellung

### zum 31. August 2018

#### Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 27.960 TEUR (30,1 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Davon Betrag in Fremdwährung
Caceis Bank S.A., Germany Branch, München	3.640	8.447 TNOK 7 TSEK
UniCredit Bank AG (Bayerische HypoVereinsbank AG)	6.722	
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	17.499	
Deutsche Bank AG, Frankfurt	99	
Summe	27.960	

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 34.277 TEUR.

I. Geldmarktinstrumente	Stichtag 31.08.2018
Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.	
II. Investmentanteile	Stichtag 31.08.2018
Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.	
III. Wertpapiere	Stichtag 31.08.2018
Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.	
IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.	Stichtag 31.08.2018

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 31.08.2018

#### 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	44.000 TNOK	4.804	4.689	-115
EUR – NOK	180.000 TNOK	18.917	19.184	267
EUR – NOK	75.000 TNOK	7.998	8.004	6
EUR – NOK	180.000 TNOK	19.064	18.692	-373
EUR – NOK	44.000 TNOK	4.661	4.559	-101
EUR – NOK	523.000 TNOK	55.444	55.128	-316
EUR – SEK	170.000 TSEK	17.468	16.505	-963
EUR – SEK	170.000 TSEK	17.468	16.505	-963

#### b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	180.000 TNOK	18.390	18.322	-68
EUR – NOK	180.000 TNOK	18.390	18.322	-68
EUR – SEK	170.000 TSEK	16.497	15.955	-542
EUR – SEK	170.000 TSEK	16.497	15.955	-542

#### 2. Zins-Swaps

Zins-Swaps liegen zum Stichtag nicht vor.

## Vermögensaufstellung

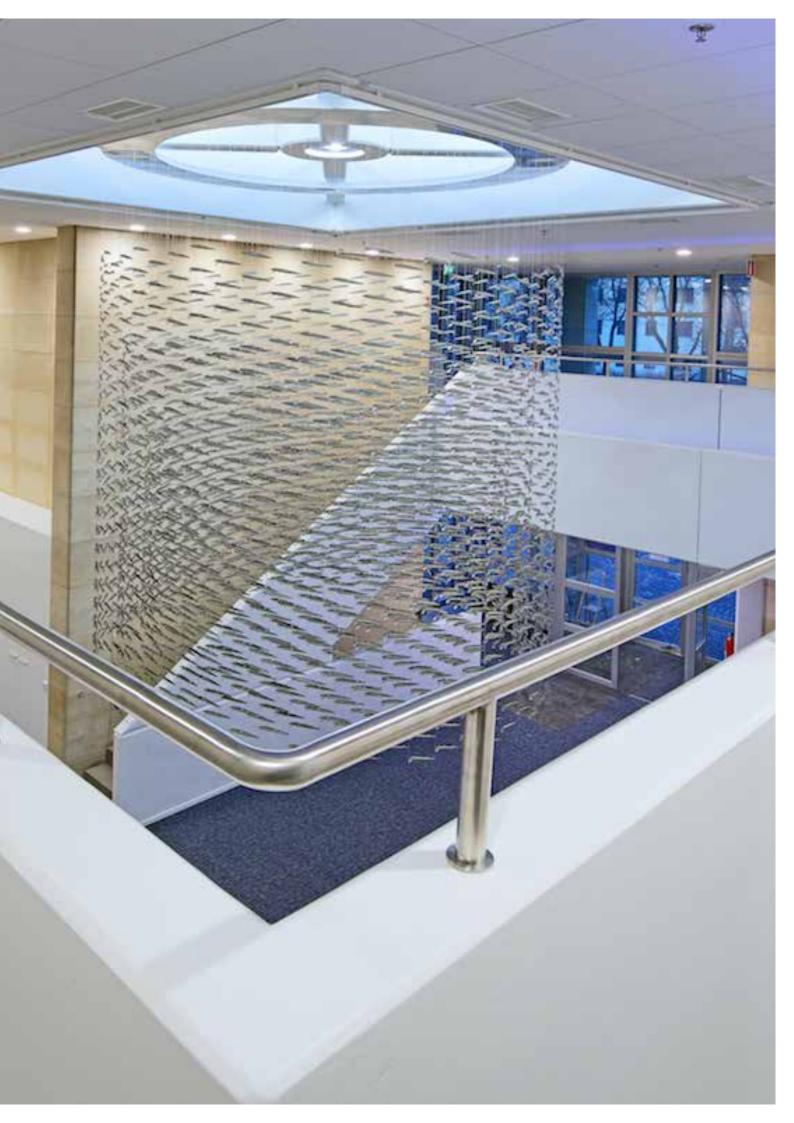
zum 31. August 2017

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

			EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I.	Sonstige Vermögensgegenstände					
	<ol> <li>Forderungen aus der Grundstür (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen</li> </ol>	cksbewirtschaftung	(0,00)	0,00 0,00	0,00	0,00
	Forderungen an Immobilien-Ge (davon in Fremdwährung)	sellschaften	(7.498.638,94)		10.184.388,94	10,98
	Zinsansprüche     (davon in Fremdwährung)		(25.908,54)		25.908,54	0,03
	Anschaffungsnebenkosten     (davon in Fremdwährung)     bei Immobilien     (davon in Fremdwährung)		(0,00)	0,00	0,00	0,00
	bei Beteiligungen an Immobilien (davon in Fremdwährung)	-Gesellschaften	(0,00)	0,00		
	5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäfter	ı	(420.220,14)	0,00 610.101,01	1.120.662,97	1,21
	Kurswert Verkauf TEUR 34.887.191,60	Kurswert Stichtag TEUR 34.277.090,59	Vorl. Ergebnis EUR 610.101,01			
II.	Verbindlichkeiten aus					
	I. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 19	9 KAGB)	(0,00)	0,00	0,00	0,00
	Grundstückskäufen und Bauvor (davon in Fremdwährung)	haben	(0,00)		0,00	0,00
	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)		(0,00)	-	30.624,01	0,03
	anderen Gründen     (davon in Fremdwährung)     davon aus Anteilsumsatz     davon aus Sicherungsgeschäfter	1	(50.225,28)	0,00 0,00	284.091,88	0,31
	Kurswert Verkauf EUR 0,00	Kurswert Stichtag EUR 0,00	Vorl. Ergebnis EUR 0,00			
III.	Rückstellungen				100.485,59	0,11
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	Fondsvermögen (EUR)				92.775.811,50	100,00
	Anteilwert (EUR)				4,11	
	Umlaufende Anteile (Stück)				22.555.737	

Devisenkurse per: 30.08.2018

Norwegische Kronen 1 Euro = 9,73510 NOK Schwedische Kronen 1 Euro = 10,65365 SEK



## Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. September 2016 bis zum 31. August 2018

	EUR	EUR	EUR	EUR
Erträge		_		_
I. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(76.062,21)		51.522,53	
Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)     (davon in Fremdwährung)	(7.117.08)		7.117,34	
Sonstige Erträge     (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,08	
Erträge aus Immobilien     (davon in Fremdwährung)	(0,00)		81.578,98	
Erträge aus Immobilien-Gesellschaften     (davon in Fremdwährung)	(464.909,35)		649.720,15	
nme der Erträge				789.93
Aufwendungen				
I. 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) (2.410,37) (0,00)	12.046,71 -27.514,66 1.820,28 8.401,33	-5.246,34	
Steuern     (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
Zinsen aus Kreditaufnahmen     (davon in Fremdwährung)	(0,00)		405,78	
4. Verwaltungsvergütung			539.822,56	
5. Verwahrstellenvergütung			53.550,00	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			132.723,10	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		3.374,55	64.803,20	
nme der Aufwendungen				786.058

		EUR	EUR	EUR	EUR
IV.	Veräußerungsgeschäfte				
	I. Realisierte Gewinne			0.00	1.760.682,9
	a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
	b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	(10 E00 (0)		10.599,68	
	(davon in Fremdwährung) c) aus Liquiditätsanlagen	(10.599,68)		0,00	
	(davon in Fremdwährung) d) Sonstiges	(0,00)		1.750.083,30	
	(davon in Fremdwährung)	(1.750.083,30)		1.730.063,30	
	2. Realisierte Verluste				-16.007.504,
	a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.047,26	
	b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			15.413.352,11	
	(davon in Fremdwährung) c) aus Liquiditätsanlagen	(4.759.886,21)		0,00	
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		591.105.08	
	d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(591.105,08)		371.103,06	
rgel	onis aus Veräußerungsgeschäften				-14.246.821,4
	Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				0,0
<b>V</b> .	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-14.242.940,6
VI.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
	I. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			13.439.285,02	
	(davon in Fremdwährung)  2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	(0,00)		-6.159.154.86	
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		,,,,,	
	3. Währungskursveränderungen			-2.273.550,24	
	ne der nicht realisierten Ergebnisse Geschäftsjahres				5.006.579,9
VII.	Ergebnis des Geschäftsjahres				-9.236.360.7



# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

#### Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 790 TEUR.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland Erträge aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 52 TEUR im Inland und im Ausland in Höhe von 7 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Tagesgelder, Bankguthaben und Termingelder.

Die Erträge aus Immobilien in Höhe von 82 TEUR sind Erträge aus Nebenkosten von in Vorjahren veräußerten Objekten.

Die Position Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 650 TEUR resultieren aus Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen.

Im Berichtszeitraum sind **sonstige Erträge** in Höhe von 0,08 EUR verbucht worden.

#### Aufwendungen

Die Aufwendungen in Höhe von 786 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten, Zinsaufwendungen, ausländische Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von -5 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus erstatteten Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen. Die Betriebskosten in Höhe von 12 TEUR betreffen die auf Mieter umlegbaren Nebenkosten. Instandhaltungskosten

sind in Höhe von -28 TEUR angefallen. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 2 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung (19 TEUR) und der umlagefähigen Hausverwalterkosten (-22 EUR). Die sonstigen Kosten in Höhe von 8 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Grundstücksbewirtschaftung (6 TEUR).

Der Posten **Zinsen aus Kreditaufnahmen** über 0,4 TEUR betrifft sonstige Zinsaufwendungen.

Im Berichtszeitraum fielen für die Vergütung an die Fondsverwaltung 540 TEUR an.

Die Verwahrstellenvergütung im Berichtszeitraum betrug 54 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 133 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Diese enthalten allgemeine Beratungskosten in Höhe von 60 TEUR, Sachverständigenkosten in Höhe von 3 TEUR sowie sonstige Kosten in Höhe von 2 TEUR.

Ergebnis aus
Veräußerungsgeschäften
Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beträgt insgesamt
-14.247 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Gewinnen aus der
Veräußerung von Beteiligungen
(11 TEUR), Verlusten aus der
Veräußerung von Beteiligungen
(15.413 TEUR) sowie Gewinnen aus

ausgelaufenen Devisentermingeschäften in Höhe von 1.552 TEUR und Verlusten aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften in Höhe von 273 TEUR. Den Gewinnen und Verlusten aus Devisentermingeschäften stehen jeweils nicht realisierte Wertentwicklungen der zugrundeliegenden Beteiligungen entgegen.

#### Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt 0 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes in Höhe von gesamt 5.007 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (13.439 TEUR) und der nicht realisierten Verluste (-6.159 TEUR) bei Beteiligungsgesellschaften und der nicht realisierten Währungskursänderungen (-2.274 TEUR) des Geschäftsjahres.

#### Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich ein Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von -9.236 TEUR.

# Verwendungsrechnung

zum 31. August 2018

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar	E 10	0.00	0.00
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	0,00	0,00
2. Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag	EUR	0,00	0,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	-14.242.940,69	-0,63
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	65.670.021,05	2,91
	EUR	51.427.080,36	2,28
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	0,00	0,00
	EUR	0,00	0,00
III. Gesamtausschüttung			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	20.300.163,30	0,90
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,90
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag	EUR	676.672,11	0,03
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	30.450.244,95	1,35
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 22.555.737 ausgegebene Anteile	EUR	51.427.080,36	2,28

#### Vortrag aus dem Vorjahr

Es gab keinen Vortrag aus dem Vorjahr.

#### Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag

Es wurde kein Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag berücksichtigt.

#### Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.08.2018 beträgt -14.242.940,69 EUR.

#### Zuführung aus dem Sondervermögen

Es wurde insgesamt eine Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 65.670.021,05 EUR vorgenommen.

Davon war ein Teilbetrag zur Bereitstellung des Steuerabzugsbetrags für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31.12.2017 gemäß § 56 Abs. 1 Satz 3 InvStG 2018 in Höhe

von 549.354,44 EUR und ein weiterer Teilbetrag zur Bereitstellung der Zwischenausschüttung in Höhe von 20.300.163,30 EUR.

#### Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden für Instandsetzung gem. § 252 KAGB 0,00 EUR einbehalten.

#### Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

#### Vortrag auf neue Rechnung

Es werden keine Erträge auf neue Rechnung vorgetragen.

#### Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 22.555.737 umlaufenden Anteilen betrug die Zwischenausschüttung am 20.06.2018 20.300.163,30 EUR.

Beaud Thatmere Wen

Es wurde ein Betrag von 0,90 EUR pro Anteil aus der Substanz des Sondervermögens zur Verfügung gestellt.

Der zur Verfügung gestellte Steuerabzugsbetrag für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31.12.2017 gemäß § 56 Abs. 1 Satz 3 InvStG 2018 beträgt 676.672,11 EUR.

Bei 22.555.737 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 20.12.2018 insgesamt 30.450.244,95 EUR. Somit werden pro Anteil 1,35 EUR aus der Substanz des Sondervermögens ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 20.12.2018.

München, 4. Dezember 2018 Catella Real Estate AG

H. Fillibeck Vorstand

Dr. B. Thalmeier

Vorstand

J. Werner Vorstand

# Anhang

### I. Angaben nach der Derivateverordnung

#### Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	34.277.090,59 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Caceis Bank S.A., Germany Branch, München

### II. Sonstige Angaben

Anteilwert	4,11 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

# Anhang

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 Zuständig keit zur Bewertung zugewiesen ist,
   innerhalb von zwei Monaten nach
   der Bestellung eines Erbbaurechtes.

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

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

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

#### 2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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

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

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

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste 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 Bewertungsfak-

toren können beispielsweise sein:

#### Humelt

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 zugrunde gelegten Prämissen den Fakten entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe;
- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

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

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

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

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

# Anhang

gungen 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 ("BaFin") 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 seiner letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

Im Falle der Beauftragung einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft sind die vorgenannten Voraussetzungen für die Verlängerung der Bestellung in Bezug auf die juristische Person oder die Personenhandelsgesellschaft zu erfüllen; hierbei ist auf die Vergütung unter Berücksichtigung der zeitlichen Inanspruchnahme als 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 MEUR je Kalenderjahr verfügen.

#### 5.4 Honorar

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

#### 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

# Anhang

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 dem von allen Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

#### II. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des 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 im Abschnitt Ankaufs- und Regelbewertung gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Für die Vermögensgegenstände und Schulden der Immobilien-Gesellschaft sind in entsprechender Anwendung von § 10 Abs. 5 KARBV die Erkenntnisse nicht zu berücksichtigen, die nach dem Stichtag der Vermögensaufstellung

# Anhang

der Immobilien-Gesellschaft bekannt werden. Diese Erkenntnisse werden in der Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

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

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

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

III. Liquiditätsanlagen, sonstige Vermögensgegenstände. Verbindlichkeiten und Rückstellungen

#### I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

#### 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

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

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

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

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

#### 2.3 Investmentanteile

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

#### 2.4 Geldmarktinstrumente

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

#### 3. Derivate

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

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung

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

#### 4. Wertpapier-Darlehen

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

#### 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

#### 6. Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobiliengesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden 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 inländische und ausländische Ertragsteuern,
- Rückstellungen für passive latente Steuern.

# Anhang

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

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

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

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

erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden.

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

#### 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils 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 Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z. B.

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

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

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

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

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

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

#### IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände. Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

#### V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

#### VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

#### VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

#### VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

#### IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,92 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionskosten	0,00 EUR

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

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

Im Berichtszeitraum ist keine erfolgsabhängige Vergütung angefallen.

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

Im Berichtszeitraum ist keine transaktionsabhängige Vergütung angefallen.

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

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

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

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

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

#### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Diese enthalten allgemeine Beratungskosten in Höhe von 60 TEUR, Sachverständigenkosten in Höhe von 3 TEUR sowie sonstige Kosten in Höhe von 2 TEUR.

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

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	7.023.472,70 EUR
Davon feste Vergütungen	5.385.268,85 EUR
Davon variable Vergütungen	1.638.203,85 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2017)	65
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.	2.250.222,76 EUR
Davon an Führungskräfte	2.250.222,76 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

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

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

# Anhang

#### VII. Zusätzliche Informationen

### Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände gem. § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0,0%.

#### Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. I 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 des Sondervermögens auf Immobilieninvestments im nordeuropäischen Raum ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken ist ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet, das laufend überwacht wird.

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

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

Core +

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,15
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,00

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

# Vermerk des Abschlussprüfers

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

Die Catella Real Estate AG, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Focus Nordic Cities für das Geschäftsjahr vom 1. September 2017 bis 31. August 2018 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 2017 bis 31. August 2018 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 4. Dezember 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch ppa. Arndt Herdzina Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

#### Vom Testat des Abschlussprüfers nicht umfasste Zusatzinformationen

Für das Sondervermögen wurden im Zeitraum 01.01.2018 bis 31.08.2018 fortlaufend mehr als 51 % des Werts des Sondervermögens in ausländischen Immobilien-Gesellschaften, die ausländische Immobilien halten, angelegt.

# 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: 01.09.2017, Ende des Geschäftsjahres: 31.12.2017, Thesaurierung am 31.12.2017

§ 5 Abs.	Satz   N	Nr. InvStG:	Privat- vermögen <sup>l</sup> pro Anteil EUR	Betriebsver- mögen EStG <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsver- mögen § 8b Abs.   KStG³ pro Anteil EUR
I a)	Betrag	der Ausschüttung <sup>4</sup>	0,0000	0,0000	0,000
Zusatz	Baraus	schüttung	0,000	0,000	0,0000
I a)	aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
	bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,000	0,000	0,0000
	Zusatz	in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,0000
	Zusatz	in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,000
2)	Teilthe	saurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0130	0,0130	0,0130
I b)	Betrag	der ausgeschütteten Erträge	0,000	0,000	0,0000
	Gesam	tbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,0130	0,0130	0,0130
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	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>	-	0,0129	0,0129
	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	0,000	0,000	0,0000
	hh)	in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	-
	ii)	Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
	jj)	in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist <sup>7</sup>	-	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
	11)	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	s.   Satz   N	Ir. InvStG:	Privat- vermögen <sup>l</sup> pro Anteil EUR	Betriebsver- mögen EStG² pro Anteil EUR	Betriebsver- mögen § 8b Abs. I KStG³ pro Anteil EUR
I d)		r Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil sschüttung			
	aa)	im Sinne des § 7 Absatz I und 2	0,0130	0,0130	0,0130
	bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,0000	0,0000	0,0000
	Zusatz	davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz I Nr. 2	0,0000	0,0000	0,000
	cc)	im Sinne des § 7 Absatz I Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,000
l e)	(wegge	afallen)	-	-	-
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	0,0000	0,0000
	bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,000
	cc)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
	dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
	ee)	der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach $\S$ 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 $\S$ 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit $\S$ 8b Absatz 2 KStG oder $\S$ 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des $\S$ 16 InvStG in Verbindung mit $\S$ 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,000	0,0000
l g)	den Be	trag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0000	0,0000	0,0000
I h)		Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellendes Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,000	0,0000	0,0000

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>&</sup>lt;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 01.09.2017 bis 31.12.2017

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

Die Gesellschaft hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend: wir) beauftragt, auf der Grundlage der Buchführung 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 Gesell-schaft 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 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 18.12.2018

Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frederik Wolf Michelle Gmelin (Steuerberater) (Steuerberaterin)

## Steuerliche Hinweise bis 31.12.2017

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 war aufgrund der Investmentsteuerreform für steuerliche Zwecke zum 31.12.2017 ein Rumpfgeschäftsjahr zu bilden, für das zwangsweise eine steuerliche Thesaurierung erfolgte.

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

ßerung 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 steuer-

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 1.1.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 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

## Steuerliche Hinweise bis 31.12.2017

werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

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

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 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 1.1.2009 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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.4 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 Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkom-

<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.

## Steuerliche Hinweise bis 31.12.2017

mensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

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

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

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

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) "normale" Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden
- d)Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,

e) ohne gesonderten Stückzinsausweis
 (flat) gehandelte Gewinnobligationen
 und Fremdkapital-Genussrechte und
 f) "cum"-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien 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 Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1.1.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen

Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

#### In- und ausländische Dividenden

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

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.

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

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

#### Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

#### Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den

Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

#### Substanzauskehrungen

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

#### Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 1.3.2013 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.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

## Steuerliche Hinweise bis 31.12.2017

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

#### Steuerausländer

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

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

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

#### Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden "CRS"). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9.12.2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der

EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z.B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

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

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

## Steuerliche Hinweise bis 31.12.2017

aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

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

#### Grunderwerbsteuer

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

#### 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 26.7.2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet. Der Gesetzgeber will mit der Investmentsteuerreform insbesondere EU-rechtliche Risiken ausräumen und Möglichkeiten für steuerliche Gestaltungen einschränken. Außerdem sollen Verwaltungsaufwand abgebaut und rechtliche Systemfehler korrigiert werden.

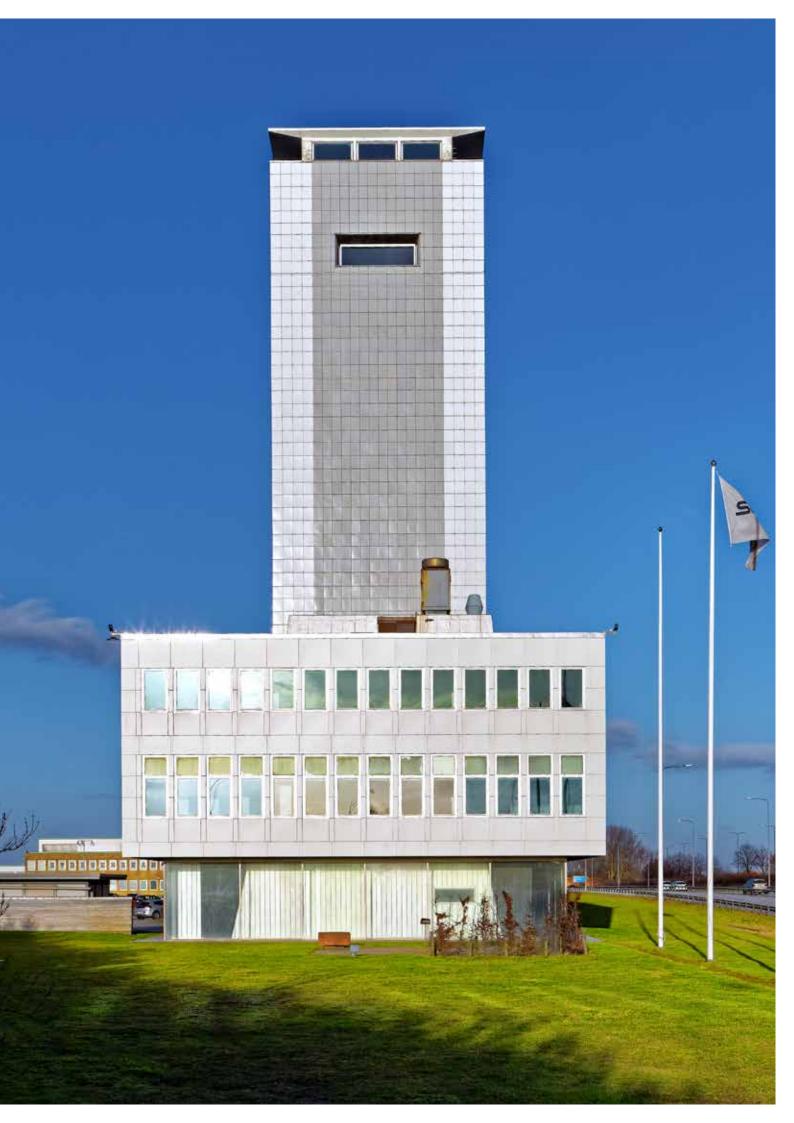
Für Publikumsfonds wie den Focus Nordic Cities ist ab 2018 ein Systemwechsel vorgesehen: Sie sollen künftig mit 15 % Steuern auf inländische Dividenden, Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien belastet werden. Damit werden deutsche und ausländische Fonds hinsichtlich dieser Erträge auf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

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

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

Aufgrund der Neuregelung gelten alle Fondsanteile zum 31.12.2017 für steuerliche Zwecke als veräußert und zum 1.1.2018 als neu angeschafft. Die Besteuerung eines etwaigen Veräußerungsgewinns findet allerdings erst zum Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile statt.

Seit 1.1.2018 unterliegt der Focus Nordic Cities den Vorschriften des InvStG i.d.F. ab 1.1.2018. Weitergehende grundlegende Informationen zu den ab 1.1.2018 geltenden Regelungen sind den steuerlichen Hinweisen unter dem Punkt "Steuerliche Hinweise ab 1.1.2018" angefügt.



## Steuerliche Hinweise ab 01.01.2018

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

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich

801,- Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

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

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 Prozent. 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 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

#### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds kann aufgrund der tatsächlichen Anlagepolitik die Voraussetzungen für eine Teilfreistellung erfüllen.

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

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

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

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

#### Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds kann aufgrund der tatsächlichen Anlagepolitik die Voraussetzungen für eine Teilfreistellung erfüllen.

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

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

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne

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

#### Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Der Fonds kann aufgrund der tatsächlichen Anlagepolitik die Voraussetzungen für eine Teilfreistellung erfüllen.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als ange-

## Steuerliche Hinweise ab 01.01.2018

schafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

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

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die

während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 Prozent bestanden.

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

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

#### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds kann aufgrund der tatsächlichen Anlagepolitik die Voraussetzungen für eine Teilfreistellung erfüllen.

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

#### Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuerund gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds kann aufgrund der tatsächlichen Anlagepolitik die Voraussetzungen für eine Teilfreistellung erfüllen.

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

#### Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Der Fonds kann aufgrund der tatsächlichen Anlagepolitik die Voraussetzungen für eine Teilfreistellung erfüllen.

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

#### Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

#### Abwicklungsbesteuerung

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

#### Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

#### Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

#### 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.

## Steuerliche Hinweise ab 01.01.2018

#### Ausländische Quellensteuer

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

#### Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

#### Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden "CRS"). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die

Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z.B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

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

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie

um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

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

#### Grunderwerbsteuer

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

#### Hinweis:

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

## Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

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

Handelsregister: Amtsgericht München Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung 18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.12.2017 2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2017 3.624 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender Selbständiger Berater

Knut Pedersen

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Catella AB, Schweden Chief Executive Officer

Josef Brandhuber

Selbständiger Berater

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Markus Holmstrand

Catella AB, Schweden Chief Financial Officer

Timo Nurminen

Catella Property Oy Managing Director

Vorstand

Henrik Fillibeck

Xavier Jongen - bis 31.08.2018

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner

Gesellschafter

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

Verwahrstelle

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

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2017 1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2017 2.308.648 TEUR

Abschlussprüfer

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

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Markus Obermeier - bis 30.06.2018

Dipl.-Ing. (FH)

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

Michael Post

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Florian Lehn - ab 01.07.2018

Dipl.-Ing. (FH)

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

Dr. Hubert Geppert -ab 01.07.2018

Dipl.- Kfm.

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

#### b) Ankaufsbewerter

#### Carsten Troff

Dipl.-Volkswirt
DIAZert – Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung mit dem
Schwerpunkt Investment nach

DIN EN ISO/IEC 17024.

#### Klaus Edenharter – bis 31.12.2017

Dipl.-Ing.

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

#### Hartmut Nuxoll – bis 31.12.2017

Dipl.-Ing.

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

#### Dr. Martin Töllner

Dipl.-Ing., Architekt

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

#### Sylvie Westenberger

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

#### **Thomas Kraft**

Dipl.-Ing., Architekt

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

#### Winfried Schneider – ab 01.01.2018

Dipl.-Ing.

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

#### Richard Umstätter – ab 01.01.2018

IHK-Fachwirt

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

#### Anlageausschuss

#### Max-Marald Adams

Mecklenburgische Versicherungsgruppe

#### Frank Adelstein

Ärzteversorgung Niedersachsen, Apothekerversorgung Niedersachsen

#### **Udo Schaffer**

E.ON AG

#### Dr. Julia Stolpe

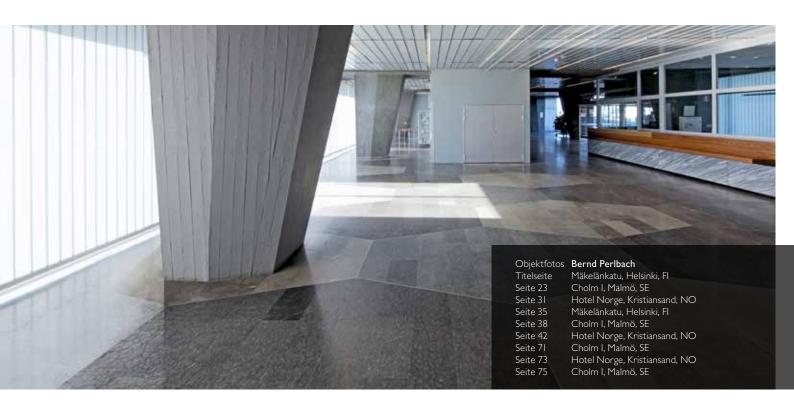
Volkswagen Pension Trust e. V.

#### Hartmut Thiel

Baden-Badener Pensionskasse VVaG

#### Jürgen Werner

Catella Real Estate AG





#### Catella Real Estate AG Sitz in München

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

#### Aufsichtsrat:

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

www.catella.com/immobilienfonds