

FOCUS NORDIC CITIES OFFENES INLÄNDISCHES PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN

HALBJAHRESBERICHT ZUM 28. FEBRUAR 2015



Foto: Bernd Perlbach



CATELLA REAL ESTATE AG

KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

FONDSVERMÖGEN	Stand 28.02.2015	Stand 31.08.2014	
Fondsvermögen netto	268.703	289.758	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	356.208	458.637	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	5.242	-27.928	TEUR
Finanzierungsquote ²	28,7	38,8	%
IMMOBILIENVERMÖGEN			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	304.505	435.340	TEUR
davon direkt gehalten	52.790	53.540	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	251.715	381.800	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	17	20	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	13	16	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	3	4	
Vermietungsquote ³	88,0	90,3	%
LIQUIDITÄT			
Brutto-Liquidität ⁴	16.562	17.015	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	59.007	4.351	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	3.258	12.664	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	1,2	4,4	%
WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	-4,5	-1,9	%
seit Auflage ¹⁰	13,1	18,4	%
ANTEILE			
Umlaufende Anteile	28.316.597	28.865.356	Stück
Anteilwert ¹¹	9,49	10,04	EUR
AUSSCHÜTTUNG			
Tag der Ausschüttung	15.12.2014	15.12.2014	
Ausschüttung je Anteil	0,10	0,10	EUR

Auflage des Fonds: 03.09.2007
 ISIN: DE000A0MY559
 WKN: A0MY55
 Internet: www.catella-realestate.de

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

¹ Im Berichtszeitraum 01.09.2014 bis 28.02.2015, im Vergleichszeitraum 01.09.2013 bis 31.08.2014.

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

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

⁵ 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. Zusätzlich wurden für vorgesehene Anteilrückgaben im März 2015 44.531 TEUR berücksichtigt.

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel. Ebenso wurden Mittelzuflüsse aus dem Verkauf der Gesellschaft Helsfyr Panorama AS und der Rückführung des Gesellschafterdarlehens an die Gesellschaft OÜ Pärnu Road 139 in Höhe von 45.701 TEUR berücksichtigt.

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

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

¹⁰ Angabe zum 28.02.2015 für den Zeitraum vom 03.09.2007 bis 28.02.2015, Angabe zum 31.08.2014 für den Zeitraum 03.09.2007 bis 31.08.2014.

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	Zwischenbericht der Fondsverwaltung
14	Übersicht Vermietung
16	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015
20	Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015 – Teil I: Immobilienverzeichnis
26	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
30	Übersicht Anschaffungskosten
34	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
35	Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015 – Teil II: Bestand der Liquidität
39	Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
40	Ertrags- und Aufwandsrechnung
44	Anhang
58	Gremien

ZWISCHENBERICHT DER FONDSVERWALTUNG

PERFORMANCE

Der Focus Nordic Cities konnte seit Auflage im Jahr 2007 eine Gesamtrendite nach BVI von 13,1 % erwirtschaften (Stand: 28.02.2015). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von 1,7 % p.a. bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2014/2015 (01.09.2014 bis 28.02.2015) konnte der Focus Nordic Cities eine BVI-Gesamtrendite von -4,5 % realisieren.

LIQUIDITÄT

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 28.02.2015 rund 16,6 Mio. EUR (6,0 % des Nettofondsvolumens). Dabei ist zu berücksichtigen, dass zusätzlich zum Berichtszeitpunkt aus den nachfolgend näher dargestellten Verkäufen der Objekte „Helsfyr Panorama, Oslo“ und „Police Headquarter, Tallinn“ weitere liquide Mittel in Höhe von 45,7 Mio. EUR vorgehalten wurden, um die zum 04.03.2015 fälligen Anteilsscheinrückgaben in Höhe von 44,5 Mio. EUR fristgerecht bedienen zu können.

VERKÄUFE

In der Berichtsperiode wurden aus dem Fondsportfolio drei Immobilien veräußert.

Im Dezember 2014 wurde das Objekt „Asken“ in Stockholm (Schweden), im Februar 2015 das Objekt „Helsfyr Panorama“ in Oslo (Norwegen) und das Objekt „Police Headquarter“ in Tallinn (Estland) verkauft.

„Asken“ (Stockholm, Schweden)

Anfang Dezember 2014 wurde das Objekt „Asken“ für 325 Mio. SEK, im Rahmen eines Share-Deals, an einen schwedischen institutionellen Investor veräußert. Die an der Ecke Birger Jarlsgatan und Runebergsgatan gelegene Büroimmobilie wurde im Jahr 2008 für das Sondervermögen erworben. Das 2008 vollständig modernisierte Gebäude ist zu 100 % an die GroupM Sweden AB vermietet, wobei der Mietvertrag kurz vor dem Verkauf bis Ende Mai 2018 verlängert werden konnte. Da die Anfangsrenditen im CBD in Stockholm zum Zeitpunkt des Verkaufs einen Tiefstand erreicht hatten, ergab sich ein günstiges Zeitfenster zur Veräußerung. Während der Haltedauer wurde ein Total Return von 4 % p.a. erzielt.

„Helsfyr Panorama“ (Oslo, Norwegen)

Das im Osten Oslos gelegene 17-stöckige Objekt „Helsfyr Panorama“ stellt ein typisches Multi-Tenant Gebäude dar. Dieses hauptsächlich als Büro genutzte Gebäude wurde ebenfalls 2008 für das Sondervermögen erworben. Als Hauptmieter belegt das Unternehmen Nexans Norway AS etwa 47 % der Fläche. Der Total Return betrug über die Haltedauer etwa 0,2 % p.a. Im Rahmen eines Share-Deals wurde das Objekt im Februar 2015 für 428,68 Mio. NOK an einen norwegischen institutionellen Anleger verkauft.

„Police Headquarter“ (Tallinn, Estland)

Bei dem „Police Headquarter“ in Tallinn handelt es sich um einen Bürokomplex mit einer Gesamtfläche von 19.300 m², das Mitte 2008 für das Sondervermögen erworben wurde. Die Gebäude sind vollständig an die Polizeipräfektur Tallinn sowie die estnische Grenzpolizei bis Mai 2024 bzw. Oktober 2025 vermietet. Mit Hinblick auf den offenen Ausgang der Neuwahlen im Frühjahr 2015 sowie der gestiegenen geopolitischen Spannungen aufgrund des Russland-Ukraine-Konflikts ergab sich aus der Sicht des Portfoliomanagements ein günstiger Verkaufszeitpunkt für diese Liegenschaft. Über die Haltedauer im Fonds wurde ein Total Return von 2,1 % p.a. erzielt. Ende Februar 2015 wurde das Objekt für 27,250 Mio. EUR veräußert. Der Verkauf erfolgte als Asset Deal.



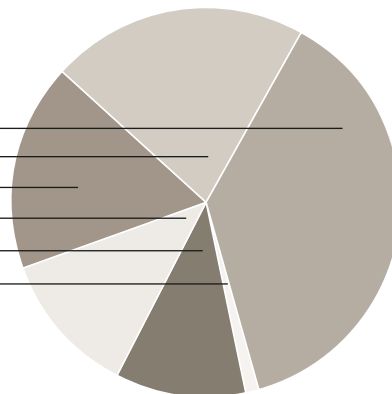
Vuorikatu, Helsinki, Foto: Bernd Perlbach

ZWISCHENBERICHT DER FONDSVERWALTUNG

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswert) ¹

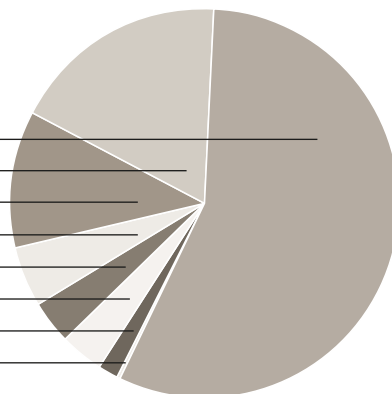
Norwegen	37,7 %
Finnland	21,2 %
Deutschland	17,3 %
Lettland	11,9 %
Schweden	10,8 %
Estland	1,1 %



NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)

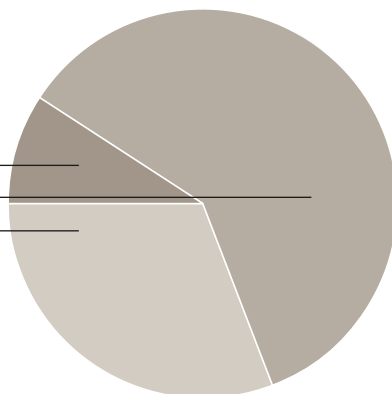
Büro	56,5 %
Handel/Gastronomie	18,2 %
Hotel	11,3 %
Industrie (Lager/Hallen)	4,9 %
Andere	3,8 %
Kfz	3,6 %
Freizeit	1,5 %
Wohnen	0,2 %



GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswert) ¹

0 <= 10 Mio. EUR	9,0 %
10 <= 25 Mio. EUR	60,0 %
25 <= 50 Mio. EUR	31,0 %

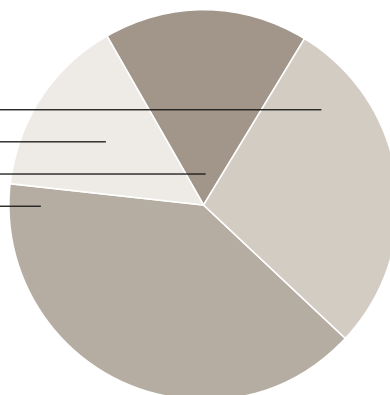


¹ Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)

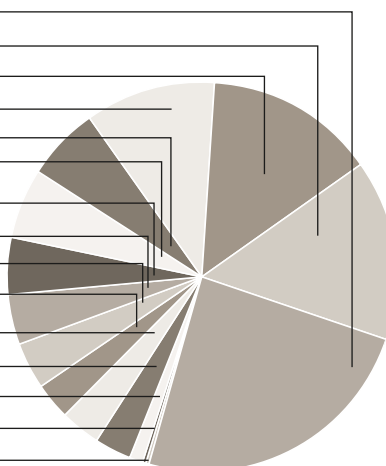
5 <= 10 Jahre	28,5 %
10 <= 15 Jahre	14,8 %
15 <= 20 Jahre	16,9 %
mehr als 20 Jahre	39,8 %



BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettomieten)

Hotel und Gastronomie	24,3 %
Öffentliche Verwaltung	15,0 %
Groß- und Einzelhandel	14,2 %
Verlagswesen	10,8 %
Bau und Immobilien	6,2 %
EDV	5,7 %
Finanzen/Versicherungen	4,8 %
Sonstige	4,0 %
Logistik	3,9 %
Rohstoffindustrie	3,3 %
Dienstleistungen	3,2 %
Technologie	3,1 %
Freie Berufe	1,0 %
Produzierendes Gewerbe	0,4 %
Medienwirtschaft	0,1 %





Fabrikstraße, Kiel, Foto: Bernd Perlbach

ZWISCHENBERICHT DER FONDSVERWALTUNG

LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 16.612 TEUR und werden auf laufenden Bankkonten gehalten.

Von der Gesamtliquidität sind zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 1.447 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 5.574 TEUR, für Rückstellungen 142 TEUR sowie 10.442 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 1.321 TEUR gegenüber.

ÜBERSICHT KREDITE

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesell- schaften)	In % des Verkehrs- wertes aller Fonds- immobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	26.304	8,6	22.297	7,3
NOK	0	0,0	38.904	12,8
SEK	0	0,0	0	0,0
GESAMT	26.304	8,6	61.201	20,1

ÜBERSICHT WÄHRUNGSRISEN

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
	in TEUR	in %
NOK	3.604	1,3
SEK	19.743	7,4
GESAMT	23.346	8,7

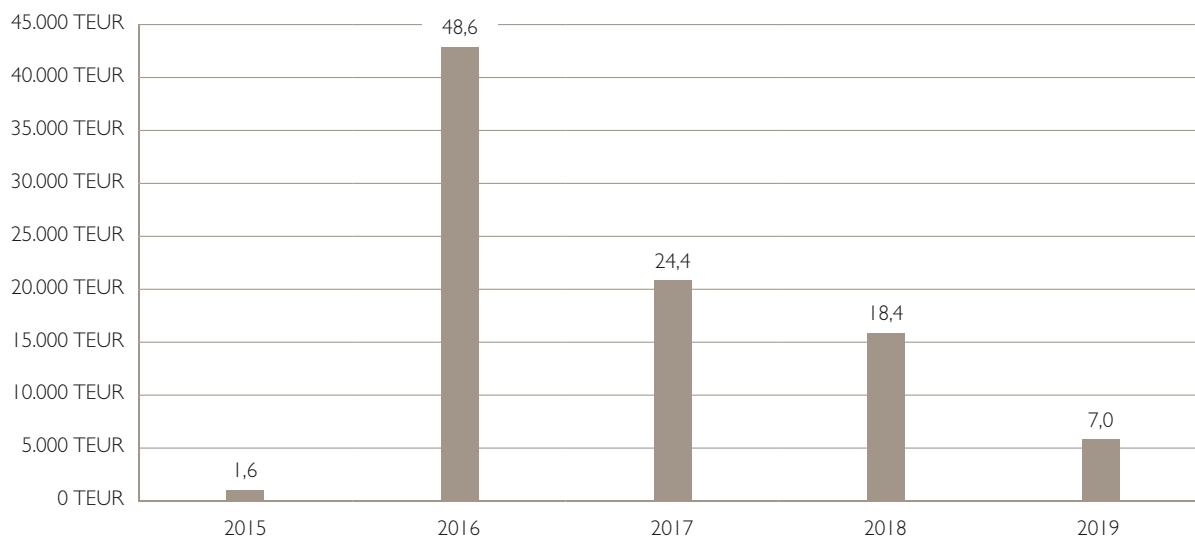
ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRISIKO

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	61.201	69,9
1 bis 2 Jahre	26.304	30,1
2 bis 5 Jahre	0	0,0
5 bis 10 Jahre	0	0,0
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	87.505	100,0

ZWISCHENBERICHT DER FONDSVERWALTUNG

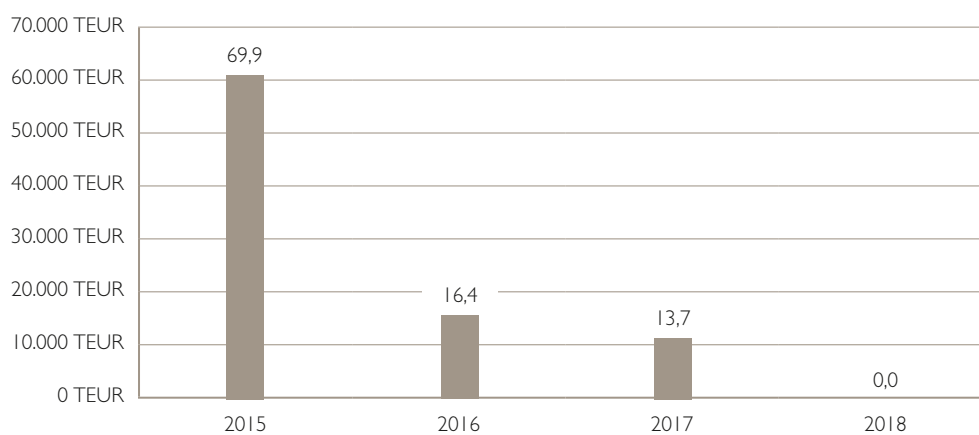
ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



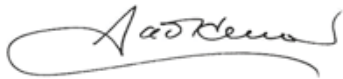
DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Personal und Organisation

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

München, im April 2015

Catella Real Estate AG



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

ÜBERSICHT VERMIETUNG

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und in- direkt
Jahresmietertrag Büro	88,8	88,8	4,1	84,8	68,8	9,1	83,2	49,8	56,5
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	2,7	19,4	45,6	0,0	22,0	18,2
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,9	0,0	13,6	11,3
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,6	2,6	85,3	0,7	6,9	2,9	7,1	5,4	4,9
Jahresmietertrag Wohnen	1,2	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	6,3	0,0	0,0	0,0	1,8	1,5
Jahresmietertrag Kfz	7,2	7,2	0,0	1,2	4,9	4,5	0,0	2,9	3,6
Jahresmietertrag Andere	0,2	0,2	10,6	4,3	0,0	4,0	9,7	4,5	3,8
Leerstand Büro	10,4	10,4	0,6	26,2	5,2	2,4	7,1	7,7	8,1
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	0,9	0,0	0,7	0,6
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,2	0,2	7,8	0,5	0,0	1,2	0,0	1,4	1,2
Leerstand Wohnen	0,1	0,1	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	0,0
Leerstand Kfz	1,0	1,0	0,0	0,2	0,2	0,1	0,0	0,1	0,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	1,7	10,5	0,0	0,0	0,0	2,1	1,8
Vermietungsquote ²	88,3	88,3	89,9	61,4	94,6	95,4	92,9	88,0	88,0

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

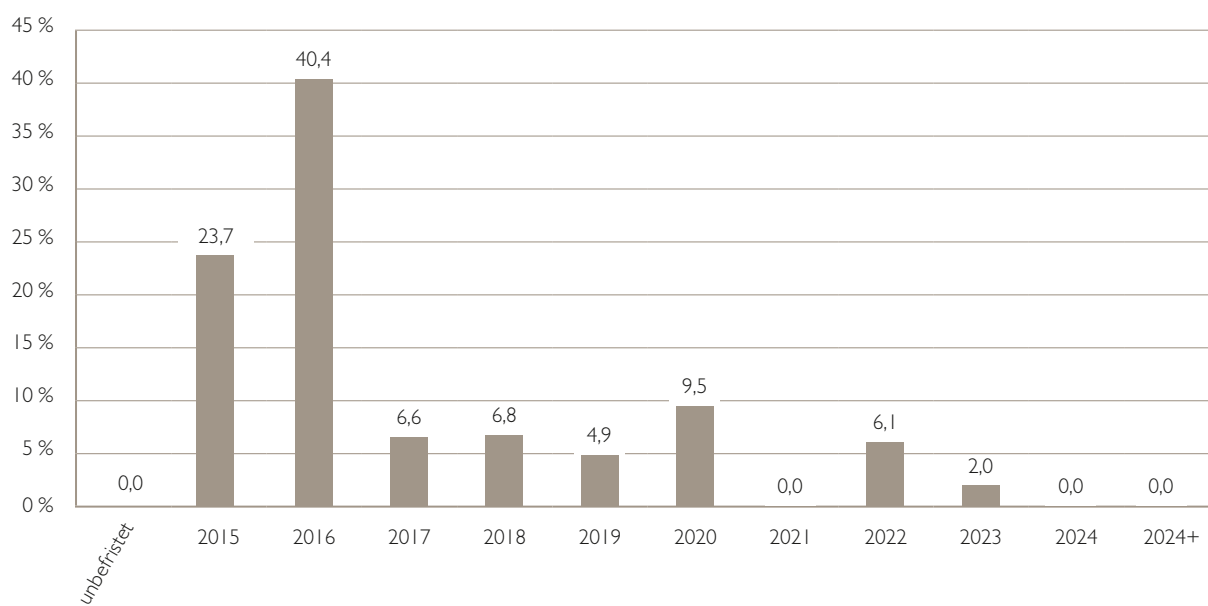
² Zeitraumbezogene Vermietungsquote.

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2015	15,9	15,9	0,0	91,8	31,2	3,9	0,8	25,4	23,7
2016	7,2	7,2	0,0	8,2	28,5	57,3	89,5	47,3	40,4
2017	25,9	25,9	100,0	0,0	5,8	1,4	0,0	2,6	6,6
2018	2,7	2,7	0,0	0,0	34,1	2,5	5,4	7,6	6,8
2019	17,4	17,4	0,0	0,0	0,0	3,4	4,3	2,3	4,9
2020	3,3	3,3	0,0	0,0	0,4	22,9	0,0	10,8	9,5
2021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2022	27,6	27,6	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	1,6	6,1
2023	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	0,0	2,4	2,0
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2024+	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(Basis: Nettosollmieten)



ZUSAMMENGEFASSTE VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 28. FEBRUAR 2015

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
I. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	52.790.000,00	19,65
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	52.790.000,00	19,65
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
I. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(75.414.782,78)	140.773.320,47	52,39
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(75.414.782,78)	140.773.320,47	52,39
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
I. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(325.597,22)	16.612.309,96	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(325.597,22)	16.612.309,96	6,18
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.320.778,15	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(29.568.988,92)	51.298.921,61	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(43.583,61)	430.880,80	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(123.675,84)	123.675,84	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(22.867.240,15)	48.883.501,62	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(52.603.488,52)	102.057.758,02	37,98
Summe Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(128.343.868,52)	312.233.388,45	116,20

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		36.303.872,05	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		62.770,33	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.447.452,03	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		5.574.465,34	
(davon in Fremdwährung)	(5.037.520,54)		
Summe der Verbindlichkeiten		43.388.559,75	16,15
(davon in Fremdwährung)	(5.037.520,54)		
II. Rückstellungen		141.828,63	0,05
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Schulden		43.530.388,38	16,20
(davon in Fremdwährung)	(5.037.520,54)		
C. Fondsvermögen		268.703.000,07	100,00
Anteilwert (EUR)		9,49	
Umlaufende Anteile (Stück)		28.316.597	

Devisenkurse per 26.02.2015:

Norwegische Krone | Euro = 8,56591 NOK

Schwedische Krone | Euro = 9,41497 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 26.02.2015 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

FONDSVERMÖGEN

Zum Ende des Berichtszeitraumes beträgt das Fondsvermögen 268.703 TEUR. Dies entspricht bei 28.316.597 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 9,49 EUR.

Seit Geschäftsjahresbeginn wurden 548.759 zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss 5.242 TEUR.

Vier direkt gehaltene Objekte und 13 indirekt über 14 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 28.02.2015 zum Portfolio des Focus Nordic Cities. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *Immobilienverzeichnis* dargestellt.

IMMOBILIEN

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 52.790 TEUR. Es setzt sich aus vier Objekten in Deutschland zusammen.

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 140.773 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Beteiligungen verkauft: die schwedische Beteiligung „Neksa AB“ per 01.12.2014 und die norwegische Beteiligung „Helsfyr Panorama AS“ per 25.02.2015. Die Beteiligung „OÜ Pärnu Road“ hat ihre Immobilie zum 26.02.2015 verkauft. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.

LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 16.612 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 102.058 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 1.321 TEUR setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.201 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 120 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (51.299 TEUR) ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen 431 TEUR und bestehen aus Gesellschafterdarlehen.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen insgesamt 124 TEUR. Auf eine Angabe in Fremdwährung wird verzichtet, da die Anschaffungsnebenkosten im Zeitpunkt der Entstehung in EUR umgerechnet und in EUR auf die restliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen (48.883 TEUR) sind im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf der Beteiligung „Helsfyr Panorama AS“ (20.545 TEUR), unterwegsbefindliche Gelder aus der Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens „OÜ Pärnu Road“ (25.913 TEUR) sowie der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (1.204 TEUR) enthalten.

VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 43.389 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten (36.304 TEUR) resultieren aus Krediten für die Objekte „Fabrikstraße“ (9.390 TEUR), „Amsinckstraße“ (12.000 TEUR), „Fördetower“ (2.300 TEUR) sowie „Theodor-Heuss-Ring“ (2.614 TEUR) sowie einem kurzfristigen Darlehen in Höhe von 10.000 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 63 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.447 TEUR enthält von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (5.575 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (4.610 TEUR), Verbindlichkeiten aus dem Verkauf von Liegenschaften (548 TEUR), Verbindlichkeiten aus

Verwaltungskosten (164 TEUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (125 TEUR), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (78 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Anteilabsatz (50 TEUR).

RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag werden Rückstellungen von 142 TEUR ausgewiesen.

Hierin sind Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 53 TEUR enthalten.

Des Weiteren wurden insgesamt sonstige Rückstellungen in Höhe von 89 TEUR für Prüfungskosten, steuerliche Beratung und Veröffentlichungskosten gebildet.



Hotel Victoria, Stavanger, Foto: Bernd Perlbach

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 28. FEBRUAR 2015

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1	 Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg Amsinckstraße 32 Woltmanstraße 19 Högerdamm 39, 41	G	85,9 B 2,4 I 2,3 W 9,4 K
2	 Fördertower DE – 24114 Kiel Gablenzstraße 9	G	94,2 B 0,7 I 5,1 K
3	 Fabrikstraße DE – 24103 Kiel Fabrikstraße 7	G	91,8 B 7,7 K 0,5 A
4	 Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel Theodor-Heuss-Ring 49	G	86,0 B 12,0 I 2,0 W

Fotos 1-3: Bernd Perlbach

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug
R	Rolltreppe

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2007	58	2003	3.274	19.945 10.952	296	G, PA
01/2008	53	1998 2009 (Renovierung)	972	2.438	–	F, G, PA
03/2008	42	1986	5.730	9.179	–	F, G, PA
03/2008	33	1956 1992 (Modernisierung) 2007 (Modernisierung)	5.000	4.050	147	A, F, PA

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

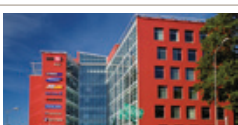
⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten des externen Bewerter in Jahren.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 28. FEBRUAR 2015

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
5		Bradlink ⁷ EE – 80042 Pärnu Kodara 7	OÜ Bradlink, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 1.793 TEUR Gesellschafterdarlehen: 619 TEUR	G	4,1 B 85,3 I 10,6 A
6		Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 346 TEUR Gesellschafterdarlehen: 686 TEUR	G	66,6 B 33,4 I
7		Brivibas Centrs LV – 1011 Liepaja 164 Brivibas iela	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 782 TEUR Gesellschafterdarlehen: 545 TEUR	G, E ⁸	100,0 G/H
8		Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki Kasarmikatu 25	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 3.354 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.000 TEUR	G	94,1 B 5,9 G/H
9		Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 10.318 TEUR Gesellschafterdarlehen: 9.000 TEUR	G, E ⁹	67,5 B 2,6 G/H 1,7 I 15,9 F 10,9 A 1,4 K
10		- ¹⁰	OÜ Pärnu Road 139, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 3.832 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-
11		Vuorikatu FI – 00610 Helsinki Vuorikatu 20	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20 ¹¹ , Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 3.013 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.380 TEUR	G	97,9 B 2,1 K
12		ELL Dantes ¹⁰ LV – 1013 Riga Dantes iela 6	SIA Zeltini M, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 2.391 TEUR Gesellschafterdarlehen: 500 TEUR	G	90,9 B 0,7 G/H 8,1 K 0,3 I

Fotos 11-12: Bernd Perlbach

Art des Grundstücks

E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
G/W Gemischt genutztes Grundstück
T Teileigentum
W Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze
F Fernwärme, -kälte
G Garage
K Klimaanlage
LA Lastenaufzug
PA Personenaufzug
R Rolltreppe

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
11/2007	40	2005	34.979	7.180	-	A, K
11/2007	41	2006	51.200	9.101 9.120	-	A, K
11/2007	41	2006	23.232	5.400	-	A
01/2008	52	ca. 1890 1945 1998-2003 (Modernisierung)	1.295	4.723	-	F, LA, PA
04/2008	60	1987	6.399	10.258	227	F, G, PA
06/2008	-	-	-	-	-	-
06/2008	58	1938-1946 2006 (Sanierung)	1.679	6.592	-	F, G, LA, PA ¹²
08/2008	62	2007	15.896	12.651	-	A, F, G, K, PA

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁷ Das Objekt ist als Denkmal ausgewiesen und unterliegt somit den Restriktionen des Cultural Heritage Act.

⁸ Erbbaurecht nach lettischem Recht.

⁹ Erbbaurecht nach finnischem Recht.

¹⁰ Die Immobilie wurde mit Übergang von Nutzen und Lasten am 26.02.2015 veräußert. Die Gesellschaft besteht noch und soll liquidiert werden.

¹¹ Die Gesellschaft wurde per 01.10.2014 von einer Mutual Real Estate Company (MREC) finnischen Rechts in eine Ordinary Real Estate Company (OREC) finnischen Rechts umgewandelt.

¹² Zwei Aufzüge mit Kabinen und Zugangstüren aus der Bauzeit sind denkmalgeschützt.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 28. FEBRUAR 2015

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
13		Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand Dronningensgate 5/ Tollbodgaten 6	VictoriaNorge AS ⁷ , Stavanger Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 68.360 TNOK Gesellschafterdarlehen: –	G	7,7 B 34,6 G/H 3,4 I 49,3 Ho 5,0 A
14		Cholm I SE – 20505 Malmö Krusegatan 19/ Murmansgatan 119	Cholm AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 132.111 TSEK Gesellschafterdarlehen: 119.300 TSEK	G	83,2 B 7,1 I 9,7 A
15		Kiellands Hus NO – 0175 Oslo Waldemar Thranes Gate 72	FNC Kiellands Hus, AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 48.357 TNOK Gesellschafterdarlehen: 96.000 TNOK	G, T	78,6 G/H 2,8 I 13,0 K 5,6 A
16		Bogstadveien NO – 0355 Oslo Bogstadveien I	Bogstadveien I Holding AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 33.499 TNOK Gesellschafterdarlehen: 37.644 TNOK	G, T	99,3 G/H 0,7 I
17		Wergelandsveien NO – 0167 Oslo Wergelandsveien 23, 25	FNC Wergelandsveien Holding AS ⁸ , Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 24.809 TNOK Gesellschafterdarlehen: 11.100 TNOK	G	71,0 B 11,3 I 12,2 K 5,5 A
18		Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger Skansegaten I	VictoriaNorge Eiendom AS ⁹ , Sandnes Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 42.058 TNOK Gesellschafterdarlehen: –	G	1,1 B 17,1 G/H 79,8 Ho 2,0 A

Fotos 13 und 16-18: Bernd Perlbach

Art des Grundstücks

E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
G/W Gemischt genutztes Grundstück
T Teileigentum
W Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A Außenstellplätze
F Fernwärme, -kälte
G Garage
K Klimaanlage
LA Lastenaufzug
PA Personenaufzug
R Rolltreppe

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2007	53/ 43	1998	2.215	9.950	-	G, K, LA, PA
02/2008	46	1961-1964 1997 (Teilumbau) 2008-2009 (Modernisierung)	16.565	21.077	-	A, G, K, PA
05/2009	62	2006	1.376	5.641	-	F, G, K, PA, R
10/2009	45	1990 2006-2008 (Erweiterung)	2.314 723	2.079	-	K, PA
03/2011	50	1847 2005-2006 und 2009 (Modernisierung)	2.001	2.335	-	A, LA, PA
01/2014	45/ 35	1907 2000 (Umbau)	1.654	6.090	-	LA, PA

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenetrags.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁶ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁷ Die Gesellschaft VictoriaNorge AS hielt bisher zwei Immobilien: Hotel Norge und Hotel Victoria. Das Hotel Victoria wurde am 01.01.2014 auf die Gesellschaft VictoriaNorge Eiendom AS übertragen.

⁸ Die Gesellschaft FNC Wergelandsveien AS wurde am 25.08.2012 mit der Gesellschaft FNC Wergelandsveien Holding AS verschmolzen.

⁹ Das Hotel Victoria wurde bisher von der Gesellschaft VictoriaNorge AS gehalten und am 01.01.2014 auf die Gesellschaft VictoriaNorge Eiendom AS übertragen.

ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	25,0	Technologie	2,3
2	Fördertower DE – 24114 Kiel	10,9	Finanzen, Versicherung	2,4
3	Fabrikstraße DE – 24103 Kiel	0,0	Bau, Immobilien	6,2
4	Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel	1,0	Finanzen, Versicherung	2,6

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 ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
5	Bradlink EE – 80042 Pärnu	64,4	Technologie	430,3
6	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe	1,8	Verkehrsgewerbe	555,7
7	Brivibas Centrs LV – 1011 Liepāja	0,0	Groß- und Einzelhandel	527,5
8	Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki	0,8	Öffentliche Verwaltung	1.362,9
9	Mäkeläinkatu FI – 00610 Helsinki	84,8	Bau, Immobilien	2.015,3
11	Vuorikatu FI – 00610 Helsinki	10,7	Öffentliche Verwaltung	1.674,3
12	ELL Dantes LV – 1013 Riga	8,3	Rohstoffindustrie	1.700,1

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert ⁶ lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.624,6	6,5	1.492,4 1.507,9	23.090,0	52,0
384,2	5,2	368,1 370,3	6.005,0	38,3
1.269,5	6,5	1.222,7	18.375,0	51,1
468,2	8,6	396,1 418,1	5.320,0	49,1

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁸ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert ⁶ lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
430,3	12,3	335,7	3.500,0	40,7
555,7	8,0	565,5 585,6	6.940,0	39,3
527,5	9,2	486,0	5.710,0	22,4
1.362,9	6,4	1.542,8 1.545,7	21.360,0	0,0
2.015,3	9,5	1.812,2 1.818,2	21.105,0	0,0
1.674,3	7,6	1.496,8 1.525,4	21.945,0	30,4
1.700,1	7,2	1.597,5 1.666,3	23.460,0	43,5

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren, Basis Nettosollmieten.

³ Werte per 28.02.2015, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

⁸ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge² in Jahren
13	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	0,0	Hotel, Gastronomie	1,2
14	Cholm I SE – 20505 Malmö	9,3	Verlagswesen	1,7
15	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	6,8	Groß- und Einzelhandel	4,7
16	Bogstadveien NO – 0355 Oslo	4,6	Hotel, Gastronomie	5,9
17	Wergelandsveien NO – 0176 Oslo	0,0	EDV	4,9
18	Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger	0,0	Hotel, Gastronomie	1,2

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert ⁶ lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
2.390,8	6,8	2.054,7 2.095,5	35.372,8	47,4
2.658,4	8,1	2.437,0	32.913,0	0,0
1.903,0	7,3	1.733,5 1.732,0	26.182,3	0,0
744,8	3,6	1.123,7 1.135,7	20.540,7	29,8
655,1	6,4	647,9	10.201,5	51,5
1.636,5	7,3	1.412,6 1.459,3	22.484,5	47,8

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren, Basis Nettosollmieten.

³ Werte per 28.02.2015, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

ÜBERSICHT ANSCHAFFUNGSKOSTEN

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaftungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	23.389,9	1.541,8	746,6	795,2	6,6	-	-	-
2	Fördertower DE – 24114 Kiel	6.735,0	686,3	237,5	448,8	10,2	-	-	-
3	Fabrikstraße DE – 24103 Kiel	18.325,0	1.218,7	641,4	577,3	6,7	-	-	-
4	Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel	5.051,1	363,4	178,5	184,9	7,2	-	-	-

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaftungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises ¹ in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
5	Bradlink EE – 80042 Pärnu	7.200,0	-	-	-	0,0	-	-	-
6	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe	10.450,0	-	-	-	0,0	-	-	-
7	Brivibas Centrs LV – 1011 Liepaja	5.795,0	-	-	-	0,0	-	-	-
8	Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki	22.000,0	-	-	-	0,0	-	-	-
9	Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki	23.000,0	978,4	920,0	58,4	4,3	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Vuorikatu FI – 00610 Helsinki	22.136,5	-	-	-	0,0	-	-	-
12	ELL Dantes LV – 1013 Riga	33.000,0	-	-	-	0,0	-	-	-



Wergelandsveien, Oslo, Foto: Bernd Perlbach

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
OÜ Bradlink, Tallinn	3.601,6	296,9	-	296,9	8,2	-	-	-
SIA Plienciema Centrs, Riga	6.178,4	404,7	-	404,7	6,6	-	-	-
SIA Brivibas Centrs, Riga	2.896,3	231,2	-	231,2	8,0	-	-	-
Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki	13.625,6	1.122,3	-	1.122,3	8,2	-	-	-
Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki	19.348,5	387,8	-	387,8	2,0	-	-	-
OÜ Pärnu Road 139, Tallinn	2.019,6	753,0	-	753,0	37,3	-	-	-
Kiinteistö Oy Helsingin Vourikatu 20, Helsinki	10.938,4	550,8	-	550,8	5,0	-	-	-
SIA Zeltini M, Riga	18.100,6	552,0	-	552,0	3,0	-	-	-

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

ÜBERSICHT ANSCHAFFUNGSKOSTEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises¹ in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
13	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	37.791,1	-	-	-	0,0	-	-	-
14	Cholm I SE – 20505 Malmö	33.221,8	-	-	-	0,0	-	-	-
15	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	25.017,4	1.210,7	625,4	585,2	4,8	-	-	-
16	Bogstadveien NO – 0355 Oslo	16.244,7	897,1	407,5	489,6	5,5	43,4	398,0	55
17	Wergelandsveien NO – 0176 Oslo	9.500,9	370,5	-	370,5	3,9	17,0	177,4	71
18	Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger	24.601,0	-	-	-	0,0	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
VictoriaNorge AS, Stavanger	17.851,1	652,6	-	652,6	3,7	-	-	-
Cholm AB, Göteborg	16.619,9	815,8	-	815,8	4,9	-	-	-
FNC Kiellands Hus AS, Oslo	14.148,2	594,8	-	594,8	4,2	-	-	-
Bogstadveien I Holding AS, Oslo	9.986,1	236,1	-	236,1	2,4	11,7	106,9	55
FNC Wergelandsveien Holding AS, Oslo	2.177,1	127,2	-	127,2	5,8	1,4	16,8	71
VictoriaNorge Eiendom AS, Sandnes	2.097,9	424,8	-	424,8	20,2	-	-	-

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

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

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

VERKÄUFE

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung¹

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

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

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Schweden	Neksa II AB	Göteborg	100,00	12/2014
Norwegen	Helsfyr Panorama AS	Oslo	100,00	02/2015

¹ Die bisher von der Gesellschaft OÜ Pärnu Road 139 gehaltene Immobilie „Police HQ“ wurde in 02/2015 veräußert. Die Beteiligung an der Gesellschaft besteht jedoch noch. In 10/2014 wurde die Gesellschaft Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20 von einer Mutual Real Estate Company (MREC) finnischen Rechts in eine Ordinary Real Estate Company (OREC) finnischen Rechts umgewandelt.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 28. FEBRUAR 2015

TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 16.612 TEUR (6,2 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle werden zum Stichtag 588 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.02.2015 0,000 %. Ebenfalls bei der Verwahrstelle werden Währungskonten im Gegenwert von 158 TEUR (NOK-Konto) und 167 TEUR (SEK-Konto) mit einer Verzinsung von 0,200 % (NOK-Konto) per 25.02.2015 bzw. 0,000 % (SEK-Konto) per 04.02.2015 geführt. Auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg befinden sich 5.201 TEUR. Die Verzinsung beträgt zum 28.02.2015 0,060 %. Auf einem Konto der Bank Sarasin AG befinden sich 5 TEUR, die zum 28.02.2015 mit 0,000 % verzinst werden. Auf drei Konten der ING-Niederlande befinden sich insgesamt

10.153 TEUR mit einer Durchschnittsverzinsung von 0,480 % per 28.02.2015. Des Weiteren befinden sich insgesamt 1 TEUR auf zwei unverzinslichen Konten bei der Landesbank Berlin und bei der Nordea Estland plc.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der UniCredit Bank AG weisen einen Endbestand von insgesamt 339 TEUR ohne Guthabenverzinsung aus.

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 103.242 TEUR.

I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 28.02.2015

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Investmentanteile

Stichtag 28.02.2015

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Wertpapiere

Stichtag 28.02.2015

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag 28.02.2015

Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 28. FEBRUAR 2015

TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 28.02.2015

I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR-NOK	34.000 TNOK	4.110	4.129	-19
EUR-NOK	85.000 TNOK	10.387	9.279	1.108
EUR-NOK	120.000 TNOK	14.338	13.318	1.020
EUR-NOK	125.000 TNOK	14.843	14.282	561
EUR-NOK	158.000 TNOK	19.307	17.249	2.058
EUR-NOK	225.000 TNOK	27.594	25.338	2.256
EUR-NOK	747.000 TNOK	90.579	83.595	6.984
EUR-SEK	175.000 TSEK	19.370	18.966	404
EUR-SEK	175.000 TSEK	18.965	18.903	62
EUR-SEK	350.000 TSEK	38.335	37.869	466
				7.450

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR-NOK	39.000 TNOK	4.666	4.520	146
EUR-NOK	95.000 TNOK	10.390	11.050	-660
EUR-NOK	96.000 TNOK	10.413	11.161	-748
EUR-NOK	120.000 TNOK	13.237	13.958	-721
EUR-NOK	125.000 TNOK	14.149	14.444	-295
EUR-NOK	147.000 TNOK	15.945	17.091	-1.146
EUR-NOK	215.000 TNOK	24.127	25.092	-965
EUR-NOK	837.000 TSEK	92.927	97.316	-4.389
EUR-SEK	-215.000 TNOK	-24.956	-25.092	136
EUR-SEK	-215.000 TNOK	-24.996	-25.092	136
EUR-SEK	72.000 TSEK	7.573	7.648	-75
EUR-SEK	220.000 TSEK	24.292	23.370	922
EUR-SEK	292.000 TSEK	31.865	31.018	847
				3.406

Stichtag 28.02.2015

2. Zins-Swaps¹

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

Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in %	Nicht realisiertes Ergebnis ²
-	-	-	-
-			

b) Offene Positionen

Nominalwert	Auslaufdatum	Zinssatz in %	Nicht realisiertes Ergebnis ²
133.975 TNOK	April 2015	4,3	-948 TNOK
			-948 TNOK

¹ Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen.
Die norwegischen Swaps wurden bereits durch den Voreigentümer erworben.

² Seit Anschaffung des jeweiligen Swaps.



Bogstadveien, Oslo, Foto: Bernd Perlbach

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 28. FEBRUAR 2015

TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	1.200.330,96 120.447,19	1.320.778,15	0,49
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(29.568.988,92)		51.298.921,61	19,09
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(43.583,61)		430.880,80	0,16
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	(123.675,84)	0,00 123.675,84	123.675,84	0,05
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	(22.867.240,15)	1.204.034,56	48.883.501,62	18,19
Kurswert Verkauf EUR 4.001.907,04	Kurswert Stichtag EUR 2.797.825,89	Vorl. Ergebnis EUR 1.204.034,56		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	36.303.872,05	13,51
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		62.770,33	0,02
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.447.452,03	0,54
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(5.037.520,54)	50.165,29 4.609.818,82	5.574.465,34	2,07
Kurswert Verkauf EUR 95.834.377,26	Kurswert Stichtag EUR 100.444.196,08	Vorl. Ergebnis EUR 4.609.818,82		
III. Rückstellungen			141.828,63	0,05
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			268.703.000,07	100,00
Anteilwert (EUR)			9,49	
Umlaufende Anteile (Stück)			28.316.597	

Devisenkurse per 27.02.2015:

Norwegische Krone

1 Euro = 8,56591 NOK

Schwedische Krone

1 Euro = 9,41497 SEK

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. SEPTEMBER 2014 BIS ZUM 28. FEBRUAR 2015

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(1.513,93)		2.267,37	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		17.456,86	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(620.246,95)		1.909.249,21	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.682.974,47	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
Summe der Erträge				3.611.947,91
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			458.809,39	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	90.023,44		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	217.872,86		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	102.209,43		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	48.703,66		
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-56.164,50	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		537.846,09	
4. Verwaltungsvergütung			1.170.233,02	
5. Verwahrstellenvergütung			35.103,77	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			68.597,91	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		26.895,79	131.585,11	
Summe der Aufwendungen				2.346.010,79
III. Ordentlicher Nettoertrag				1.265.937,12

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				12.153.618,92
a) aus Immobilien		2.131,22		
(davon in Fremdwährung)	(2.131,22)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		12.151.487,70		
(davon in Fremdwährung)	(12.151.487,70)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Realisierte Verluste				2.832.306,46
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2.832.306,46		
(davon in Fremdwährung)	(2.712.306,46)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				9.321.312,46
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-144.455,91
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				10.442.793,67
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		2.060.960,50		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		17.282.985,76		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursänderungen		-8.153.127,60		
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				-23.375.152,86
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				-12.932.359,19

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

ERTRÄGE

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 3.612 TEUR.

Im Geschäftshalbjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 2 TEUR im Inland und im Ausland in Höhe von 17 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Tagesgelder und Bankguthaben.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 1.909 TEUR resultiert im Wesentlichen (1.888 TEUR) aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen. Davon wiederum entfallen 628 TEUR auf Estland, 593 TEUR auf Finnland, 316 TEUR auf Schweden, 304 TEUR auf Norwegen und 47 TEUR auf Lettland.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 1.683 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 2.346 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der direkt gehaltenen Immobilien, Zinsaufwendungen, ausländische Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 459 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen. Die Betriebskosten in Höhe von 90 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 218 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 102 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung (98 TEUR). Die sonstigen Kosten i. H. v. 49 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Erst- und Neuvermietung (34 TEUR) und nicht abzugsfähige Vorsteuern (11 TEUR).

Der Posten **Zinsaufwendungen** über 538 TEUR betrifft die Darlehen für die deutschen Objekte.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 1.170 TEUR an.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 35 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 69 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 105 TEUR. Die Kosten **externer Bewerter** des abgelaufenen Geschäftshalbjahres belaufen sich auf 27 TEUR.

ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTEN

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beträgt insgesamt 9.321 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Gewinnen aus der Veräußerung der Beteiligung „Neksa AB“ (4.684 TEUR) und Verlusten aus der Veräußerung der Beteiligung „Helsfyr Panorama AS“ (2.647 TEUR) und der Immobilie „Police HQ“ (120 TEUR). Nachträgliche Verkaufskosten fielen an für die Beteiligungen „Gnilde AB“ (8 TEUR) sowie „Jacobsbergsskogen Fastigheter“ (37 TEUR). Gewinne aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften fielen in Höhe von 7.449 TEUR an; diesen stehen jeweils nicht realisierte Wertentwicklungen der zugrundeliegenden Immobilien entgegen.

ERTRAGSAUSGLEICH

Der Ertragsausgleich des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt -144 TEUR.

NICHT REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSHALBJAHRES

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes in Höhe von gesamt -23.375 TEUR resultiert aus Nettoveränderung des Geschäftsjahres der nicht realisierten Gewinne (2.061 TEUR) und Verluste (-17.283 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften und der nicht realisierten Währungskursänderungen (-8.153 TEUR).

ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

In Summe ergibt sich ein Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von -12.932 TEUR.



Hotel Viktoria, Stavanger, Foto: Bernd Perlbach

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	103.242.021,90
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Caceis Bank Deutschland Deutsche Bank SEB Bank

II. SONSTIGE ANGABEN

Anteilwert	9,49 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	28.316.597



Amsinckstraße, Hamburg, Foto: Bernd Perlbach

III. ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Inhaltsverzeichnis

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

ANHANG

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

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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

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

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

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

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

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

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

- Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
- Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
- Reststoffentsorgungen von 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 zuge lieferten Informationen und ggf. Teilnahme an den Objektbesichtigungen.
- Prüfung der Gutachten, ob alle zugrundegelegten Prämissen den Fakten entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe.
- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

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

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

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerter sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf 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 Bewerter 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 Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerter, nicht überschreiten. Jeder Bewerter hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Die Gesellschaft darf den Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerter bestellen. Auch ein Bewerter, der als Ankaufsbewerter gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerter gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

Im Falle der Beauftragung einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft sind die vorgenannten Voraussetzungen für die Verlängerung der Bestellung in Bezug auf die 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 Bewerter 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 staatli-

chen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

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

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

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

5.3 Versicherung

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

5.4 Honorar

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

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist

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

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

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

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

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

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

9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

lung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Bewerter bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme in Unterlagen, die nicht im Besitz der Gesellschaft sind, zu unterstützen. Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/Informationen von der Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

10. Objektbesichtigungen

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

11. Bewertungsgutachten

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

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft hat nach Erhalt der Unternehmensbewertung eine unverzügliche Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf Plausibilität durchzuführen. Soweit der Gesellschaft

unrichtige bzw. unvollständige Angaben in der Unternehmensbewertung auffallen, hat sie dies dem Abschlussprüfer unverzüglich mitzuteilen. Der Unternehmensbewerter hat in diesem Fall seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und schriftlich mitzuteilen, ob er an seiner Unternehmensbewertung festhält oder ob sich Änderungen ergeben. In letzterem Fall hat der Unternehmensbewerter der Gesellschaft unverzüglich eine aktualisierte Unternehmensbewertung einzureichen.

III. 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 wer-

den (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz I wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

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

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

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

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

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene, im Ausland gelegenen Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden. Rückstellungen bzw. Abschläge werden bis zum Ablauf der in § 35 Abs. 2 KARBV genannten Frist von fünf Jahren linear aufgebaut.

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw.

Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z. B. die Bildung von Rückstellungen von latenten Steuern und die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

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

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

ANHANG

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.

Ferner erfolgt jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung eine Überprüfung der Bewertungen sämtlicher Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf Ordnungsmäßigkeit durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.



Hotel Norge, Kristiansand, Foto: Bernd Perlbach

IV. ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Gesamtkostenquote	0,80 %
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 Geschäftsjahres.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten für externe Berater sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 3 und 4 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2 und 5 BAB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind keine transaktionsabhängigen Vergütungen angefallen.

Angabe 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, wiederkehrend Vermittlungsentgelte als so genannte **Vermittlungserfolgsprovisionen**.

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 1.909 TEUR resultiert im Wesentlichen (1.888 TEUR) aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen. Davon wiederum entfallen 628 TEUR auf Estland, 593 TEUR auf Finnland, 316 TEUR auf Schweden, 304 TEUR auf Norwegen und 47 TEUR auf Lettland.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 105 TEUR. Die **Kosten externer Bewerter** des Berichtszeitraumes belaufen sich auf 27 TEUR.

ANHANG

V. ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG GEM. § 101 ABS. 3 KAGB

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	4.474.633,48 EUR
Davon feste Vergütungen	3.403.274,98 EUR
Davon variable Vergütungen	1.071.358,50 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2013)	39
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	1.250.517,18 EUR
Davon an Führungskräfte	1.250.517,18 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

VI. ANGABEN ZU WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN GEM. § 101 ABS. 3 NR. 3 KAGB

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

VII. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

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

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

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für das Sondervermögen getroffen.

Angaben zum Risikoprofil gem. § 300 Abs. 1 Nr. 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, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung auf Immobilieninvestments im nordeuropäischen Raum ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

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

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,49
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,17

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

GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Catella Real Estate AG

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

Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung
18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.12.2013
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2013
2.648 TEUR

AUFSICHTSRAT

Knut Pedersen
Catella AB, Schweden
Chief Executive Officer

Ando Wikström (stellvertretender Vorsitzender)
Catella AB, Schweden
Deputy Chief Executive/CFO

Dr. Andreas Kneip - ab 01.01.2015
Aufsichtsrat

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

Johan Nordenfalk
Catella AB, Schweden
Group Head of Legal

Pär Nuder
Senior Director Albright Stonebridge Group,
former Minister for Finance, Sweden - bis 31.12.2014

Paul Vismans
Selbständiger Berater

VORSTAND

Dr. Andreas Kneip - bis 31.12.2014
Bernhard Fachtner
Henrik Fillibeck
Jürgen Werner

GESELLSCHAFTER

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

VERWAHRSTELLE

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34-36
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2014
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014
155.974 TEUR

ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Straße 8
80636 München

EXTERNE BEWERTER UND ANKAUFSBEWERTER

A) EXTERNE BEWERTER

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

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

Stefan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt

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

B) ANKAUFSBEWERTER

Renate Grünwald

Dipl.-Ing.

Alfred Lehner

Betriebswirt/VWA

Klaus Edenharter

Hartmut Nuxoll

ANLAGEAUSSCHUSS

Dr. Frank Adelstein

Torsten Bechstädt

Günther Knappert

Britta Nielsen

Dr. Jürgen Seja

Hartmut Thiel

Claudia Weigl

Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Bernhard Fachtner

Henrik Fillibeck

Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Knud Pedersen

Ando Wikström (stellvertretender Vorsitzender)

Dr. Andreas Kneip

Heimo Leopold

Johan Nordenfalk

Paul Vismans

Amtsgericht München HRB 169051

Grundkapital: 2.500.000,00 Euro

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Tel: +49 (0)89 189 16 65-0

Fax: +49 (0)89 189 16 65-66

Email: office@catella.de



CATELLA REAL ESTATE AG