

## Kennzahlen "Auf einen Blick"

Fondsvermögen	Stand 30.06.2019	Stand 30.06.2018	
Fondsvermögen netto	125.323	75.514	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	149.023	86.714	TEUR
Netto-Mittelzu/-abfluss¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	47.644	40.714	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	22,7	27,0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	104.650	41.405	TEUR
davon direkt gehalten	104.650	41.405	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	6	2	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	4	I	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	95,6	97,3	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität⁴	37.832	42.599	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	2.505	775	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	35.326	41.824	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	28,2	55,4	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite) <sup>8,9</sup>			
Berichtszeitraum <sup>l</sup>	2,2	5,6	%
seit Auflage <sup>10</sup>	7,7	5,4	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	11.749.749	7.194.660	Stück
Anteilwert <sup>II</sup>	10,67	10,50	EUR
Ausgabepreis <sup>12</sup>	11,20	11,03	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	01.10.2019	01.10.2018	
Ausschüttung je Anteil	0,10	0,06	EUR
Gesamtkostenquote	0,95	0,99	

Auflage des Fonds: 06.03.2017 ISIN: DE000A2DHR68 WKN: A2DHR6 Internet: www.catella.com/immobilienfonds

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

- <sup>1</sup> Im Berichtszeitraum vom 01.07.2018 bis 30.06.2019, im Vergleichszeitraum vom 01.07.2017 bis 30.06.2018.
- <sup>2</sup> Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- <sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.
- <sup>4</sup> Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.
- <sup>5</sup> Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten (abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung), Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.
- <sup>6</sup> Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.
- <sup>7</sup> Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.
- <sup>8</sup> Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und  $Ertragswiederanlage \ der \ Ausschüttung \ zum \ Anteilwert \ (=kostenfreie \ Wiederanlage); \ abweichend \ zur \ Definition \ der \ BVI-Rendite \ wird \ die preiswirksame$ Vereinnahmung des Ausgabeaufschlages in der Rendite nicht berücksichtig.
- <sup>9</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.
- Angabe zum 30.06.2019 für den Zeitraum vom 06.03.2018 bis 30.06.2019, Angabe zum 30.06.2018 für den Zeitraum vom 06.03.2017 bis 30.06.2018.
- " Auf einen Ausweis des Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit kein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit sowohl der Rücknahmepreis dem Anteilspreis entsprechen.
- <sup>12</sup> Anteilspreis inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.

## Inhaltsverzeichnis

Steuerliche Hinweise

Gremien

Kennzahlen "Auf einen Blick" 03 Tätigkeitsbericht 06 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre 14 Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht) Entwicklung des Sondervermögens Zusammengefasste Vermögenaufstellung zum 30. Juni 2019 (Vermögensübersicht) 18 Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I: 22 Immobilienverzeichnis 24 Übersicht Verkehrswerte und Mieten 26 Übersicht Anschaffungskosten 27 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil II: 28 Bestand der Liquidität Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil III: 29 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen 30 Ertrags- und Aufwandsrechnung Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2019 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind 34 Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 34 Sonstige Käufe und Verkäufe 36 Anhang VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 51 Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

## Tätigkeitsbericht

#### Makroökonomische Gegebenheiten

Die gegenwärtigen Fundamentalparameter der deutschen Wirtschaft stellen sich äußerst positiv dar. Das reale Bruttoinlandsprodukt für das Kalenderjahr wuchs 2018 um 42,5 Mrd. EUR auf 2.972 Mrd. EUR und damit um knapp 1,5 % an. Die Beschäftigung in Deutschland liegt aktuell bei 44,8 Mio. Personen, was einer Arbeitslosenquote nach der Definition der internationalen Arbeitsorganisation (ILO; International Labour Organization) von 3,4 % entspricht. In den nächsten drei Jahren wird eine Reduzierung dieser Ouote auf 3,0 % erwartet, sofern keine exogenen Schocks virulent werden. Die künftigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland sind derzeit als sehr heterogen zu bezeichnen. Zwar konnte im ersten Quartal 2019 eine Wachstumsrate des realen Bruttoinlandprodukts von 0,4 % erzielt werden. Für das zweite Quartal wird hingegen lediglich ein Wachstum von 20 Basispunkten erwartet. Ob die Prognose von 1,4 % für das Jahr 2019 tatsächlich erreicht werden kann, ist fraglich. Auf der einen Seite wird die Konjunktur durch die positive Binnennachfrage weiter genährt. Bei Betrachtung des ifo-Geschäftsklimaindex für den Wirtschaftsbereich "Handel" ist im Jahresverlauf eine deutlich positive Entwicklung auszumachen. Die Unternehmen sind mit ihrer aktuellen Lage zufrieden und blicken aufgrund zunehmender Konsumaktivitäten positiv auf die kommenden Monate. Auch im Bauhauptgewerbe befindet sich der Index auf einem hohen Niveau. Gerade die Unternehmen im Baugewerbe profitieren von niedrigen Zinsen und können auch künftig mit vollen Auftragsbüchern rechnen. Auf der anderen Seite herrscht im "Verarbeitenden Gewerbe" Pessimismus vor. Die globalen Handelskonflikte mit den einhergehenden Tarifhemmnissen führen bereits jetzt dazu, dass Unsicherheit vorherrscht und die Unternehmen Investitionen in die Zukunft verlagern und somit der Auftragsbestand der Industrieunternehmen merklich schrumpft. (Datenquelle: Oxford Economics)

Der Staat sieht sich der Schuldenbremse verpflichtet und kann die aufkommende Investitionslücke nicht füllen. Als eines der wenigen europäischen Länder konnte Deutschland die Staatsverschuldung in Prozent des nominalen Bruttoinlandsproduktes von 72,6 % im Jahr 2009 auf derzeit 59,8 % reduzieren. In anderen europäischen Ländern wie Frankreich, Italien und Großbritannien ist die Staatsschuld hingegen angestiegen. Diese Entwicklung fördert Deutschlands Ruf als "sicheren Hafen" und ermöglich der Bundesrepublik, sich günstig zu verschulden. Die hohe Bonität Deutschlands führt dazu, dass Investoren bereit sind, dem deutschen Staat Geld zu Negativzinsen zu leihen (-20 Basispunkte auf 10-jährige deutsche Staatsanleihen). Der deutsche Staat sollte sich somit überlegen, ob er diesen Zinsvorteil nicht nutzen sollte, um die Investitionsquote deutlich zu nähren. (Datenquelle: Oxford Economics)

## Der Immobilienmarkt in Deutschland

Die Entwicklung der Immobilienpreise in Europa und Deutschland hängt maßgeblich von den künftigen konventionellen und unkonventionellen Politiken der Europäischen Zentralbank ab. Für dieses Jahr hat der EZB-Präsident Mario Draghi einer möglichen Erhöhung des Hauptrefinanzierungszinses (umgangssprachlich "Leitzins") eine Absage erteilt. Im Oktober dieses Jahres wird Mario Draghi allerdings das geldpolitische Regiment an seine Nachfolgerin - die derzeitige IWF Chefin -Christine Lagarde übergeben. Ob dann eine Zinswende gelingen und einer langfristigen "Japanisierung" - ein Szenario langfristig niedriger Zinsen gepaart mit niedrigen BIP-Wachstumsraten und deflationären Tendenzen entgangen werden kann, hängt neben den Inflationserwartungen auch davon ab, ob Frau Lagarde den Takt der geldpolitischen "Falken" (restriktive Geldpolitik) oder der "Tauben" (expansive Geldpolitik) vorgegeben wird. (Quelle: Catella Research)

Die Vermeidung einer "Japanisierung" ist aus mikroökonomischer Sicht wünschenswert. Getreu dem österreichischen Ökonomen Joseph Schumpeter ist der Kapitalismus durch kreative als auch destruktive Elemente geprägt. Die "schöpferische Zerstörung" ist zwingende Notwendigkeit für wirtschaftliche Aktivitäten. Durch die künstliche Reduktion des Zinsniveaus kann der Zins seine Aufgabe als Selektionsmechanismus nicht gerecht werden. Es verbleiben auch "zombie firms" - hochverschuldete Unternehmen, die nach allen Gesetzen der Ökonomie längst tot sein müssten - am Markt. Wenn Geld fast nichts mehr kostet, schwindet auch der Druck, Schulden abzubauen, da die Zinslast kaum noch ins Gewicht fällt. Auch die Banken zeigen sich bei tiefen Zinsen nachsichtiger gegenüber ihren

Problemkunden: Statt auf faulen Krediten, die man realistischerweise niemals wird eintreiben können, teure Wertberichtigungen vorzunehmen, erscheint es manchem Finanzhaus als billiger und opportuner, die Kredite stetig zu verlängern. Aus mikroökonomischer Perspektive sinkt die Effizienz der Volkswirtschaft zwangsweise, wenn ein stetig wachsender Anteil von Unternehmen unrentabel und hoch verschuldet ist. Es kommt zu einer Fehlallokation von Ressourcen. (Quelle: Bank für Internationalen Zahlungsausgleich)

Auf der anderen Seite gibt es eine Inflation der Vermögenspreise. Dies ist auch in Deutschland zu beobachten. In den größten deutschen Städten (Top-7) wurden allein im Bürosegment Immobilien im Wert von 23,3 Mrd. EUR transaktioniert. Dieser Wert übersteigt den Rekordwert aus dem Jahr 2007 vor Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise um über 4,2 Mrd. EUR. Innerhalb der Top-7-Städte fielen die Zahlen zwar in Berlin knapp 17 % geringer aus, doch in den verbleibenden sechs Städten erhöhten sich die Zahlen um über 45 %. Der Nachfrageüberhang wird immer größer und führt sowohl zu weiter steigenden Preisen als auch zu einer entsprechenden Produktknappheit. In den vergangenen drei Jahren erhöhten sich die Preise für Büroimmobilien in den Top-Lagen im Schnitt um 16,3 %. Das Wachstum für das letzte Kalenderjahr fällt mit 12,9 % etwas geringer aus. Da die Mietsteigerung die Preissteigerung nicht in ausreichendem Maße kompensieren konnten, lassen sich auch 2018 niedrigere Nettoanfangsrenditen ausmachen. Im Schnitt liegt die weitere Kompression der Anfangsrenditen bei

20 Basispunkten, sodass die Nettoanfangsrendite nun bei 3,0 % liegt. Neben Berlin (2,8 %) liegt nun auch in München (2,9 %) das Renditeniveau unter der 3,0 %-Marke. (Datenquelle: Property Market Analysis)

Auch wenn momentan das Szenario einer "Zinswende" als unwahrscheinlich anzusehen sehen ist, sollten gerade Langfristanleger dies in ihr Anlagekalkül mit einbeziehen. Die "Japanisierung" ist für die Eurozone kein wünschenswertes Szenario und ein Niedrigzinsniveau sollte nun einmal kein Dauerzustand sein. Aufgrund der unterschiedlichen Zinselastizitäten zwischen Metropolen und mittleren Städten ist zu erwarten, dass resultierende Preiskorrekturen vorwiegend in den großen Metropolen vorzufinden sind. Im Besonderen gilt es, spekulative Transaktionsmotive zu selektieren, die nicht auf dem aktuellen Cashflow basieren, sondern zukünftige Mieterhöhungspotenziale bereits einkalkulieren. Diese Gemengelage sollte dazu führen, dass der Frage nach dem Fundamentalwert die volle Aufmerksamkeit zukommen und die Preisbildung hinterfragt werden sollte.

### Performance

Seit Auflage (06.03.2017) konnte das Sondervermögen KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland eine Gesamtrendite nach BVI von 7,7 % erwirtschaften (Stand: 30.06.2019). Im Geschäftsjahr 2018/2019 (01.07.2018 bis 30.06.2019) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 2,2 % realisieren. Die Renditeentwicklung des Fonds liegt somit in Bezug auf die gesamte Fondslaufzeit innerhalb des

angestrebten Zielkorridors der Rendite nach BVI-Methode von 3,0 bis 4,0 % pro Jahr.

#### Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 30. Juni 2019 rd. 37,8 Mio. EUR (30,2 % des Nettofondsvolumens).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Großteil der Liquidität (rd. 29,0 Mio. EUR) für den geplanten Ankauf der siebten Liegenschaft für das Sondervermögen reserviert ist.

#### Ankauf

In der Berichtsperiode wurde der Kaufvertrag für ein Portfolio bestehend aus drei Liegenschaften in Köln und Frankfurt unterzeichnet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für alle drei Objekte erfolgte am 20.09.2018. Darüber hinaus wurde der Kaufvertrag für eine Spezialimmobilie mit karitativer/ diakonischer Nutzung in Stuttgart unterzeichnet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für diese Liegenschaft erfolgte am 05.06.2019.

Bei dem Ankaufsobjekt in Köln, Siegburger Straße 229b handelt es sich um ein im Jahr 2004 erbautes Bürogebäude im rechtsrheinischen Kölner Stadtteil Deutz. Das Objekt besteht aus zwei verbundenen Büroriegeln und verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt 8.083 m² verteilt auf fünf Obergeschosse. Das 4. Obergeschoss wurde als Staffelgeschoss errichtet und ermöglicht so den Zugang zu einer Dachterrasse. Die zum Objekt gehörenden Außenstellplätze bieten Platz

## Tätigkeitsbericht

für 121 Fahrzeuge. Die Ausstattung befindet sich auf einem modernen Standard. Die durch den Grundriss flexibel gestaltbaren Büroräume verfügen über ein Bodentanksystem sowie einen elektrischen, außenliegenden Sonnenschutz. Insgesamt belaufen sich die jährlichen Mieteinnahmen zum Ankaufsstichtag auf rd. 1,2 Mio. EUR.

Bei dem Objekt Frankfurt, Rödelheimer Bahnweg 19-23 handelt es sich um ein im Jahr 2002 erbautes Bürogebäude im Frankfurter Stadtteil Rödelheim. Die Immobilie besteht aus einem Längsgebäude sowie einem eingeschossigen Querriegel an der Stirnseite zum S-Bahnhof und verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt 4.773 m² verteilt auf fünf Obergeschosse. Das 5. Obergeschoss wurde als Staffelgeschoss errichtet und ermöglicht dadurch den Zugang zu einer Dachterrasse. In dem Gebäude befinden sich insgesamt 64 PKW-Stellplätze. Das gepflegte Gebäude macht einen modernen Eindruck und verfügt über eine gute Ausstattung. Die Aufteilung der Büroflächen kann als flexibel angesehen werden und ermöglicht somit die Realisierung verschiedener Raumkonzepte. Zum Ankaufsstichtag betragen die jährlichen Mieteinnahmen rd. 606 TEUR.

Bei der Liegenschaft Frankfurt, Radilostraße 43-47 handelt es sich um ein im Jahr 2001 erbautes Bürogebäude im Frankfurter Stadtteil Rödelheim, vis-à-vis der o.g. Immobilie Rödelheimer Bahnweg 19-23. Das Objekt besteht aus drei Bauteilen mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 3.797 m², verteilt über vier Vollgeschosse sowie einem Staffelgeschoss

inklusive Dachterrasse. Ein revitalisiertes Gründerzeitgebäude gehört ebenfalls zum Investment. Eine eigene Tiefgarage im Untergeschoss bietet insgesamt 23 Kfz-Stellplätze. Das in einem modernen Stil erbaute Gebäude zeichnet sich durch eine repräsentative und hochwertige Ausstattung sowie einen repräsentativen Eingangsbereich aus. Die Aufteilung der Büroflächen kann als flexibel angesehen werden und ermöglicht die Realisierung verschiedener Raumkonzepte. Insgesamt belaufen sich die jährlichen Mieteinnahmen bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf rd. 498 TEUR.

Bei der Immobilie "Paulinenpark" handelt es sich um ein Mehrgenerationenhaus in der Seidenstraße 35 in Stuttgart. Das Objekt verfügt über eine Gesamtmietfläche von 4.985 m². Neben dem Pflegeheim beinhaltet das Gebäude die Nutzungsarten Betreutes Wohnen, Kindertagesstätte, Gastronomie und Büro. Eine eigene Tiefgarage im Untergeschoss bietet insgesamt 77 Kfz-Stellplätze. Das Gebäude wurde im Jahr 2013 hochwertig errichtet und ausgestattet. Infolgedessen erfolgt die Energieversorgung mittels modernster Technik über ein Blockheizkraftwerk sowie einer Wärmepumpe. Außerdem verfügt die Liegenschaft über Fernwärme und Be- und Entlüftungsanlagen. Dies führt zu einem sehr geringen End-Energiebedarf, was die Energieeffizienzklasse A darstellt. Für die Nutzungsarten Pflegeheim, Betreutes Wohnen sowie die Tiefgarage wurden jeweils langfristige Mietverträge abgeschlossen. Insgesamt belaufen sich die jährlichen Mieteinnahmen auf rd. 728 TEUR.

Die Objekte stimmen mit den Zielvorgaben hinsichtlich sektoraler und geographischer Allokation überein. Die Objekte erfüllen zudem sämtliche "Zielobjektkriterien" des Fonds: die Immobilien liefern einen stabilen Mietertrag, Erfüllung der Nachhaltigkeitskriterien, etablierte Investmentstandorte sowie angemessene Objektgrößen.

#### **Nachhaltigkeit**

Fester Bestandteil eines jeden Investmentprüfungsprozesses ist die Nachhaltigkeitsanalyse. Sämtliche Investitionen werden vorab anhand christlich-ethischer Transaktionskriterien untersucht und im Nachgang durch den umfangreichen Kriterienkatalog des Immobilienmonitors auf ökonomische, ökologische und soziale Aspekte analysiert. Die Prüfungsergebnisse werden durch ein unabhängiges Nachhaltigkeitskomitee plausibilisiert und fließen in die Ankaufsentscheidung ein. Während der Haltedauer der Liegenschaften wird dieser Prozess alle zwei Jahre wiederholt, um ein nachhaltiges Management messbar zu machen und besser zu steuern. Die nachhaltige Ausrichtung des Sondervermögens fördert den langfristigen Werterhalt, verbessert die Marktfähigkeit der Liegenschaften und schafft gesellschaftlichen Mehrwert.

Alle vier Ankaufsobjekte im Berichtszeitraum entsprechen dem Nachhaltigkeitsstandard des Sondervermögens.

Das Gesamtergebnis des Nachhaltigkeitsratings für die Liegenschaft Köln, Siegburger Straße 229b beläuft sich auf 67,4 von 100 Punkten (Skalierung: 0 = Basale Elemente vorhanden // 50 = Mittlere Umsetzung // 100 = Exzellente Umsetzung). Positiv

wirken sich u.a. die Dimensionen «Sozial» (Barrierefreiheit des Gebäudes sowie hervorragende Anbindung an den ÖPNV) und «Mieter» (hohe Diversifikation sowie unkritische Branchen der Mieter) aus. Für das Objekt Frankfurt, Rödelheimer Bahnweg 19-23 beläuft sich das Ergebnis des Nachhaltigkeitsratings auf 57,9 von 100 Punkten. Insbesondere die Dimensionen «Sozial» (Barrierefreiheit des Gebäudes sowie hervorragende Anbindung an den ÖPNV) sowie «Markt» (Attraktivität des Immobilienmarktes in Frankfurt) tragen positiv zum Gesamtergebnis bei. Die Liegenschaft Radilostraße 43-47 erzielt ein Gesamtergebnis von 60,0 von 100 Punkten innerhalb des Nachhaltigkeitsratings. Die Kategorien «Sozial» (Barrierefreiheit des Gebäudes und sehr gute Versorgungsinfrastruktur) sowie «Markt» (Attraktivität des Immobilienmarktes in Frankfurt) wirken sich positiv auf das Ergebnis aus. Das Nachhaltigkeitsrating für die Immobilie Stuttgart, Seidenstraße 35 beträgt 76,9 von 100 Punkten und

stellt damit das beste Ergebnis der Bestandsobjekte im Portfolio dar. Positiv wirken sich u.a. die Dimensionen «Sozial» (Barrierefreiheit des Gebäudes sowie hervorragende Anbindung an den ÖPNV) und «Mieter» (hohe Diversifikation sowie unkritische Branchen der Mieter) aus.

Innerhalb des Berichtszeitraums erfolgte das erste Nachrating für die Liegenschaft Frankfurt, Friedrich-Ebert-Anlage 36. Im Nachhaltigkeitsmonitoring im Zuge des Ankaufes erzielte die Immobilie ein Ergebnis von 60,3 von 100 Punkten (Skalierung: 0 = Basale Elemente vorhanden // 50 = Mittlere Umsetzung // 100 = Exzellente Umsetzung). Nach der zweijährigen Haltedauer wurde nun das erste Nachrating durchgeführt, um die Ergebnisse des nachhaltigen Managements messbar zu machen. Durch Maßnahmen wie beispielsweise Umstellung auf Ökostrom, umfangreiche Modernisierungen, Abbau des Leerstands und Verankerung einer Nachhaltigkeitsstrategie im Mietvertrag (Abschluss eines Green Lease für das Gesamtobjekt) konnte nun ein Ergebnis von 66,6 von 100 Punkten erzielt werden.

#### Ausblick

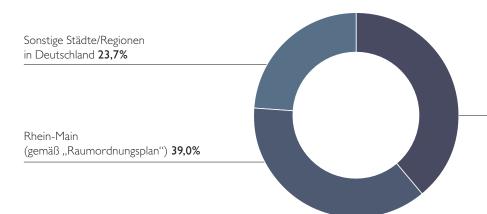
Im vierten Fondsgeschäftsjahr soll das Portfolio mit weiteren Gewerbeund Wohnimmobilien in etablierten Investmentstandorten aufgebaut werden. Das Portfolio soll zudem durch einen gewissen Anteil von Wohn- und Spezialimmobilien mit karitativer/ diakonischer oder sozialer Nutzung (Senioren- und Pflegeheime sowie Kindertagesstätten) zusätzlich diversifiziert werden. Derzeit erfolgt die Ankaufsprüfung unter Exklusivität einer Liegenschaft in Nürnberg. Der Ankaufsprozess schreitet positiv voran, Ziel ist die Unterzeichnung des Kaufvertrages für diese Liegenschaft für das Sondervermögen KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland im September/Oktober 2019.



## Tätigkeitsbericht

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

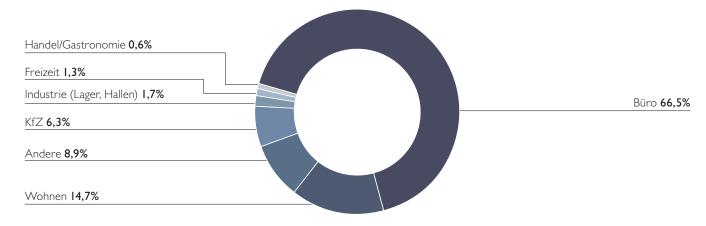
(Basis Verkehrswert<sup>1</sup>, Aufteilung nach Regionen)

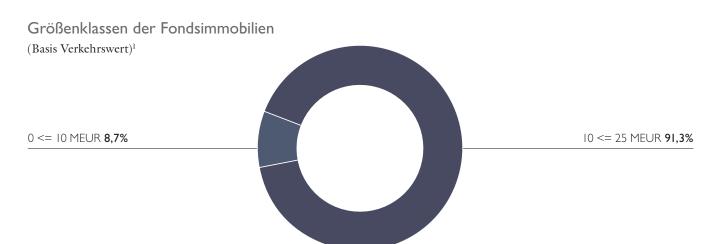


Weitere deutsche Großräume (dazu gehören Hamburg, Berlin, Stuttgart und München) (gemäß "Raumordnungsplan") 37,3%

## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

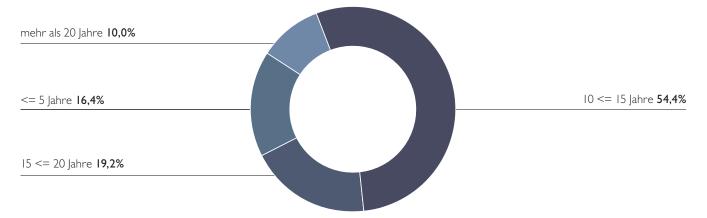
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)





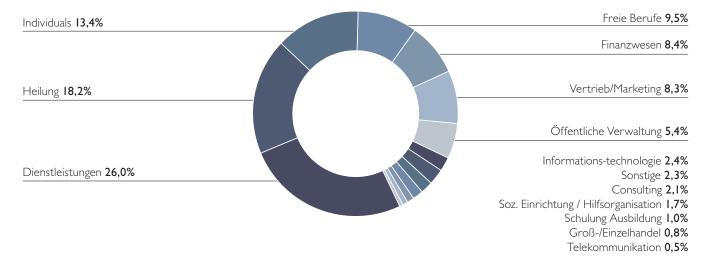
### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der in den Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der annualisierten Nettosollmiete)



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

## Tätigkeitsbericht

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 37.832 TEUR und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 6.266 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 1.320 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 790 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 181 TEUR und Rückstellungen 289 TEUR (Rückstellungen 649 TEUR abzgl. Latente Steuern 359 TEUR) sowie 1.175 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 1.250 TEUR gegenüber.

### Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesell- schaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	
	in TEUR		in TEUR		
Euro-Kredite	23.700	22,7	0,0	0,0	
GESAMT	23.700	22,7	0,0	0,0	

## Übersicht Währungsrisiken

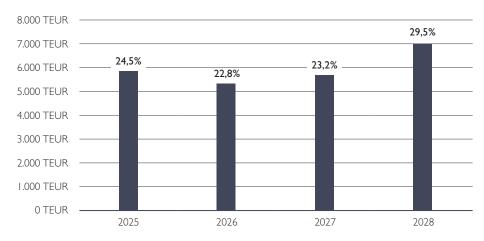
Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

## Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter I Jahr	0	0,0
I-2 Jahre	0	0,0
2-5 Jahre	0	0,0
5-10 Jahre	23.700	100,0
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	23.700	100,0

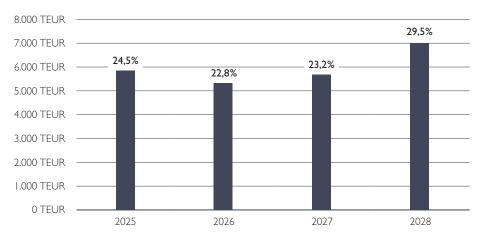
### Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



## Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



## Personal und Organisation

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

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 23.700 TEUR.

# Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2017
Immobilien	104.650	41.405	20.100
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0	0
Liquiditätsanlagen	37.832	42.599	15.846
Sonstige Vermögensgegenstände	9.481	3.623	2.320
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	26.640	12.114	6.219
Fondsvermögen	125.323	75.514	32.046
Anzahl umlaufende Anteile	11.749.749	7.194.660	3.211.202
Anteilwert (EUR)	10,67	10,50	9,98
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,10	0,06	-
Tag der Ausschüttung	01.10.2019	01.10.2018	-



# Entwicklung des Sondervermögens

		EUR	EUR
l.	Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		75.513.617,04
1.	Ausschüttung für das Vorjahr Zwischenausschüttung Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag		-431.679,60 0,00
	ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-85.589,40
2.	Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		47.643.834,82
	Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	<b>47.643.384,82</b> 0,00	
3.	Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		386.842,20
4.	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten davon bei Immobilien davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-678.578,69 0,00	-678.578,69
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich) davon nicht realisierte Gewinne davon nicht realisierte Verluste davon Währungskursveränderungen	2.875.649,90 -783.534.,43 0,00	2.974.533,05
II.	Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		125.322.979,42

## Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

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

Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, werden separat ausgewiesen und erhöhen den Posten "Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen". Einbehaltene Rücknahmeabschläge werden separat ausgewiesen und mindern den Posten "Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen" (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt derzeit weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeabschläge.

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

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

Unter "Abschreibung Anschaffungsnebenkosten" werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt

linear über einen Zeitraum von zehn Jahren (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

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

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

Unter der Position Währungskursveränderungen werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 (Vermögensübersicht)

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A.	Vermögensgegenstände			
Ι.	Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	I. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	21.790.000,00	17,39
	Geschäftsgrundstücke     (davon in Fremdwährung)	(0,00)	65.310.000,00	52,11
	Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	17.550.000,00	14,00
	Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	104.650.000,00	83,50
II.	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
III.	Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
	I. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	37.831.540,59	30,19
	Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	37.831.540,59	30,19
IV.	Sonstige Vermögensgegenstände			
	I. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.250.060,16	1,00
	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
	Zinsansprüche     (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
	4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	(0.00)	7.689.201,75	6,14
	(davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
	5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	541.860,91	0,43
	Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	9.481.122,82	7,57
Sum	me Vermögensgegenstände		151.962.663,41	121,26

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B.	Schulden			
I.	Verbindlichkeiten aus			
	I. Krediten		23.700.000,00	18,91
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		790.014,04	0,63
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	3. Grundstücksbewirtschaftung		1.319.672,08	1,05
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	4. anderen Gründen	(0.00)	181.339,22	0,14
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0.00)	25.991.025,34	20,74
	(davon in Fremowanrung)	(0,00)		
II.	Rückstellungen	(0.00)	648.658,65	0,52
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Sum	me der Schulden		26.639.683,99	21,26
(dav	on in Fremdwährung)	(0,00)		
C.	Fondsvermögen		125.322.979,42	100,00
	Anteilwert (EUR)		10,67	
	Umlaufende Anteile (Stück)		11.749.749	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

#### Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.06.2019 weist der KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland ein Netto-Fondsvermögen von 125.323 TEUR aus. Bei 11.749.749 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,67 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 4.555.089 Anteile ausgegeben und keine Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 48.031 TEUR.

Zum Berichtsstichtag zählen 6 direkt gehaltene Objekte zum Portfolio des KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMO-BILIEN Deutschland. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

#### **Immobilien**

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 104.650 TEUR. Es setzt sich aus einer Wohnimmobilie, einer gemischtgenutzten Immobilie und vier Geschäftsgrundstücken zusammen.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Sondervermögen hält derzeit keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

### Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 37.832 TEUR (Stand 30.06.2018: 42.599 TEUR) und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht Bestand der Liquidität dargestellt.

Von der Gesamtliquidität sind 6.266 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 1.320 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 790 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 181 TEUR und Rückstellungen 289 TEUR (Rückstellungen 649 TEUR abzgl. Latente Steuern 359 TEUR) sowie 1.175 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 1.250 TEUR gegenüber.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 9.481 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (1.250 TEUR) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 432 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 818 TEUR.

Es bestehen keine Zinsansprüche aus Bankzinsen.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 7.689 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 542 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 481 TEUR und Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 61 TEUR enthalten.

#### Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 25.991 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 23.700 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte in Deutschland ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 790 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.320 TEUR werden mit 1.087 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 181 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 84 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 74 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 13 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 10 TEUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung.

#### Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 649 TEUR ausgewiesen.

Es bestehen Rückstellungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 160 TEUR, für Steuern in Höhe von 425 TEUR und für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 64 TEUR.



## Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

## Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung²
1 411.			in %
1	Friedrich-Ebert-Anlage 36 <b>DE</b> – 60325 Frankfurt	G	93,7 B 1,3 I 2,6 K 2,4 A
2	Helsinkistr. 45/47/49, Stockholmstr. 12/14 DE – 81829 München	W/T	95,1 W 4,9 K
3	Rödelheimer Bahnweg 19 - 23 DE – 60489 Frankfurt	G	78,0 B 4,2 I 8,9 F 7,8 K I,I A
4	Siegburger Straße 229b DE – 50679 Köln	G	91,7 B 2,4 I 4,9 K 1,0 A
5	Radilostraße 43 - 47 DE – 60489 Frankfurt	G	94,7 B I,8 I 3,2 K 0,3 A
6	Seidenstraße 35 DE – 70174 Stuttgart	G/W	12,5 B 3,5 G/H 18,4 W 14,8 K 50,8 A

### 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

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

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

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

Art de	es Grundstücks	Art o	der Nutzung	Auss	tattungsmerkmale
E	Erbbaurecht	Α	Andere	Α	Außenstellplätze
G	Geschäftsgrundstück	В	Büro	G	Garage
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung	F	Freizeit	K	Klimaanlage
G/W	Gemischt genutztes Grundstück	G/H	Gastronomie, Handel	PA	Personenaufzug
Τ	Teileigentum	Но	Hotel	Е	Einbauküche
$\forall$	Mietwohngrundstück	I	Industrie (Lager/Hallen)		
	-	K	Kfz-Stellplätze		
		\ \ /	\A/ahnan		

Erwerbsdatum³	RND⁴	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs- merkmale
05/2017	46/48	1959/1992//2007	1.528	3.902,2	-	A, E, PA
09/2017	65	2004	3.409	-	4.564,1	PA
09/2018	43/53	2002	2.533	4.773,3/4.868,6	-	G, PA
09/2018	55/65	2004	6.571	8.083,1	-	PA
09/2018	42/52	2001	2.054	3.815,5/4.232,2	-	G, PA
06/2019	55	2013	2.497/2.498	4.375,0	610,0	PA, G

Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.
 Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.
 Übergang von Nutzen und Lasten.
 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten des externen Bewerters in Jahren.

## Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
I	Friedrich-Ebert-Anlage 36 <b>DE</b> – 60325 Frankfurt	5,8	Dienstleistung	6,9
2	Helsinkistr. 45/47/49, Stockholmstr. 12/14 DE – 81829 München	0,7	Individuals	1,7
3	Rödelheimer Bahnweg 19 - 23 <b>DE</b> – 60489 Frankfurt	11,1	Öffentl. Rechtl.	6,9
4	Siegburger Straße 229b DE – 50679 Köln	1,0	Dienstleistung	4,0
5	Radilostraße 43 - 47 DE – 60489 Frankfurt	6,3	Vertrieb/Marketing	3,9
6	Seidenstraße 35 DE – 70174 Stuttgart	0,0	Pflege	11,6

### 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 Indirekt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung liegen zum Stichtag nicht vor.
- IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung Indirekt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

Nettosollmiete annualisiert³ in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
893,5	4,3	894,5/841.5	20.400/20.800	28,2
588,0	2,7	662,0/643, I	21.580/22.000	24,8
708,4	6,4	655,0/697,7	10.850/11.200	27,2
1.230,8	5,0	1.224,3/1.218,1	24.720/24.600	28,4
559,6	6,2	559,5/557,5	9.150/8.900	27,7
741,0	4,3	728,1	17.550	0,0

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete.
<sup>2</sup> Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren, Basis Nettosollmieten.
<sup>3</sup> Werte per 30.06.2019, annualisiert.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> (Annualisiert) in den ersten drei Monaten bezogen auf den Kaufpreis, danach bezogen auf den Mittelwert der Verkehrswerte zweier externen Bewerter pro Objekt.

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

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

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

## Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Kaufpreis bzw. Baukosten	· Immobilie Anschaffungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf-preises	lm Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	Zur Abschrei- bung verblei- bende ANK	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
I	Friedrich-Ebert-Anlage 36 <b>DE</b> – 60325 Frankfurt	20.100,0	2.046,7	1.194,4	852,4	10,2	204,7	1.603,3	94
2	Helsinkistr. 45/47/49, Stockholmstr. 12/14 DE – 81829 München	18.256,0	1.494,9	639,0	855.9	8,2	149,5	1.220,8	98
3	Rödelheimer Bahnweg 19 - 23 <b>DE</b> – 60489 Frankfurt	10.735,0	925,4	664,1	261,3	8,6	77,1	848,3	110
4	Siegburger Straße 229b DE – 50679 Köln	24.290,0	2.062,7	1.578,9	483,8	8,5	171,9	1.890,8	110
5	Radilostraße 43 - 47 DE – 60489 Frankfurt	8.765,0	760,8	525,9	234,9	9,1	63,4	697,4	110
5	Seidenstraße 35 DE – 70174 Stuttgart	17.550,0	1.440,6	871,5	569,1	8,2	12,0	1.428,6	119

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

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung Indirekt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

### Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

#### Käufe

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

Folgende Ankäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung fanden im Berichtszeitraum statt:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	<b>DE</b> – 60489 Frankfurt am Main Rödelheimer Bahnweg 19 - 23	G	09/2018
Deutschland	<b>DE</b> – 50679 Köln Siegburger Straße 229 b	G	09/2018
Deutschland	<b>DE</b> – 60489 Frankfurt am Main Radilostraße 43 - 47	G	09/2018
Deutschland	<b>DE</b> – 70174 Stuttgart Seidenstraße 35	G/W	06/2019

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

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

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

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

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

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

### Verkäufe

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

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

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

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

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

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

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

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

## Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil II:

## Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 37.832 TEUR (30,2 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR
Caceis Bank S.A., Germany Branch, München	2.967
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	4.350
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	4.019
Areal Bank AG, Wiesbaden	11.496
Oberbank AG, München	5.000
Bank im Bistum Essen eG, Essen	10.000
Summe	37.832

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 569 TEUR aus. Diese werden bei der UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG) und Aareal Bank AG ohne Verzinsung gehalten.

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

I. Geldmarktinstrumente	Stand 30.06.2019
Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.	-
II. Investmentanteile	Stand 30.06.2019
Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.	-
III. Wertpapiere	Stand 30.06.2019
	-
Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.	
IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte	Stand 30.06.2019
IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.	-
IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte	Stand 30.06.2019 - Stand 30.06.2019
IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.  V. Sicherungsgeschäfte	-
<ul> <li>IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte</li> <li>Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.</li> <li>V. Sicherungsgeschäfte         <ul> <li>I. Devisentermingeschäfte</li> </ul> </li> </ul>	-

## Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2019 – Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
l.	Sonstige Vermögensgegenstände				
	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung     (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.250.060,16	1,00
	davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	, ,	817.756,15 432.304,01		
	2. Zinsansprüche	(0.00)	·	0,00	0,00
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		7 (00 00   75	
	Anschaffungsnebenkosten     (davon in Fremdwährung)     bei Immobilien	(0,00)	7.689.201,75	7.689.201,75	6,14
	(davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	(0,00)	0,00		
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
	4. Andere	(0.00)		541.860,91	0,43
	(davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz	(0,00)	0,00		
				9.481.122,82	7,57
II.	Verbindlichkeiten aus				
	I. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		23.700.000,00	18,91
	davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00		
	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		790.014,04	0,63
	Grundstücksbewirtschaftung	(0,00)		1.319.672,08	1,05
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.517.072,00	1,03
	4. anderen Gründen			181.339,22	0,14
	(davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz	(0,00)	0,00		
				25.991.025,34	20,74
III.	Rückstellungen			648.658,65	0,52
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
	Fondsvermögen			125.322.979,42	100,0
	Anteilwert (EUR)			10,67	
	Umlaufende Anteile (Stück)			11.749.749	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge		_		_
<ol> <li>Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)</li> </ol>	(0,00)		-73.570,95	
Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)     (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
Sonstige Erträge     (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.672,05	
Erträge aus Immobilien     (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.741.150,61	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
umme der Erträge				3.675.251,7
II. Aufwendungen				
I. Bewirtschaftungskosten a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung) b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung) c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung) d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00) (0,00) (0,00) (0,00)	771.074,59 169.347,73 564.112,79 51.495,67	1.556.030,78	
2. Steuern			11.945,30	
Zinsen aus Kreditaufnahmen     (davon in Fremdwährung)	(0,00)		295.281,80	
4. Verwaltungsvergütung			680.432,08	
5. Verwahrstellenvergütung			53.550,00	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			56.504,16	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		121.579,64	139.090,01	
Summe der Aufwendungen				2.792.834,1
III. Ordentlicher Nettoertrag				882.417,5

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte		_		_
Realisierte Gewinne     a) aus Immobilien	(0.00)		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung) b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	(0,00)		0,00	
(davon in Fremdwährung) c) aus Liquiditätsanlagen	(0,00)		0.00	
(davon in Fremdwährung) d) Sonstiges	(0,00)		0.00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
2. Realisierte Verluste				0,0
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
<ul> <li>b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)</li> </ul>	(0,00)		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung) d) Sonstiges	(0,00)		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
rgebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,0
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				386.842,20
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				1.269.259,78
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
I. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	(0.00)		2.875.649,90	
(davon in Fremdwährung)  2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	(0,00)		-783.534,43	
(davon in Fremdwährung)  3. Währungskursveränderungen	(0,00)		0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				2.092.115,47
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				3.361.375,25

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

#### Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 3.675 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden Erträge aus Liquiditätsanlagen in Höhe von -74 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankkonten.

Die sonstigen Erträge betragen 8 TEUR. Diese resultieren aus der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die Erträge aus Immobilien in Höhe von 3.741 TEUR setzen sich aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (3.090 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (651 TEUR) zusammen.

### Aufwendungen

Die Aufwendungen in Höhe von 2.793 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Zinsen aus Kreditaufnahmen, Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 1.556 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (771 TEUR), Instandhaltungskosten (169 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (564 TEUR) sowie Sonstige Kosten (52 TEUR) zusammen.

Die Position Steuern in Höhe von 12 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftstener.

Die Position Zinsen aus Kreditaufnahmen beinhaltet Zinsaufwand in Höhe von 295 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die Vergütung an die Fondsverwaltung 680 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die Verwahrstellenvergütung im Berichtszeitraum betrug 54 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 57 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 139 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 122 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 13 TEUR.

### Ergebnis aus

### Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine Veräußerungsgeschäfte stattgefunden.

#### Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 387 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

#### Realisiertes Ergebnis

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 1.269 TEUR.

## Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 2.092 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (2.876 TEUR) und Verluste (-784 TEUR) bei Immobilien.

#### Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das Geschäftsjahr ein Ergebnis in Höhe von 3.361 TEUR.

## Verwendungsrechnung

zum 30. Juni 2019

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	1.487,79	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	1.269.259,78	0,11
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	1.270.747,57	0,11
II. Nicht für die Auschüttung verwendet			
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR	-1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	-94.772.67	-0,01
	EUR	-95.772,67	-0,01
III. Gesamtausschüttung			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	1.174.974,90	0,10
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 11.749.749 ausgegebene Anteile	EUR	1.174.974,90	0,10

#### Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 1.487,79 EUR.

## Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.06.2019 beträgt 1.269.259,78 EUR.

## Zuführung aus dem Sondervermögen

Es werden 0,00 EUR aus dem Sondervermögen zugeführt.

## Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden für Instandsetzung gemäß § 252 KAGB 1.000 EUR einbehalten.

#### Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

### Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 94.772,67 auf neue Rechnung vorgetragen.

## Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 11.749.749 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 01.10.2019 insgesamt 1.174.974,9 EUR. Somit werden pro Anteil 0,10 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 01.10.2019

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

## Sonstige Käufe und Verkäufe

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.



# Anhang

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,67 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	11.749.749



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

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

#### I. Immobilien

# I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

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

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

### 2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

Die Ankaufsbewertung darf zum Ankaufszeitpunkt (notarielle Beurkundung) nicht älter als drei Monate sein. Bei Immobilien, die nicht in Euro-Ländern belegen sind, ist in Bezug auf die Einhaltung der 50 Mio. Euro-Grenze der Umrechnungskurs zum Zeitpunkt der Beauftragung des Gutachtens maßgeblich.

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

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

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

# 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

#### Umwelt

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

#### Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

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

### Rechtliche Gegebenheiten

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

#### Sonstiges

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

# 4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

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

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

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

# 5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen

des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerters
sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf
standardisierte Vertragsbedingungen
für Bewerter innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen
schriftlich fixiert.

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

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

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

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

Ein Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerters aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 Prozent seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerters, nicht überschreiten.

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

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

Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von 3 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 entweder einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegen und ausreichende berufliche Garantien vorweisen, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können. Außerdem muss die Bestellung des externen Bewerters den Anforderungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

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

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

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

# 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerters

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

- ausreichende Personal- und technische Ressourcen;
- adäguate Verfahren zur Wahrung einer ordnungsgemäßen und unabhängigen Bewertung;
- adäquates Wissen und Verständnis in Bezug auf die Anlagestrategie des

- Sondervermögens und die Vermögenswerte, mit deren Bewertung der Bewerter betraut ist;
- einen ausreichend guten Leumund und ausreichende Erfahrung bei der Bewertung,

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

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

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

### 5.3 Versicherung

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

#### 5.4 Honorar

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

# 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

# 7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

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

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

Die Bewertung ist aufgrund der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten über Anschrift, Beschaffenheit, Nutzung, Kosten und Erträge der Immobilie sowie auf Grund eigener Erhebungen und Plausibilisierungen vorzuneh-

men. Dabei sind alle den Wert einer Immobilie beeinflussenden Umstände nach pflichtgemäßem gutachterlichem Ermessen zu berücksichtigen.

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

# 9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

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

#### 10. Objektbesichtigungen

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

## II. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des Bewerters, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungsstichtag hervorzuheben ist, eine

vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der Anknüpfungstatsachen mit Angabe ihrer Herkunft, eine Darlegung des oder der im Gutachten herangezogenen Wertermittlungsverfahren, eine Darstellung der Ermittlung des Verkehrswertes im engeren Sinne, eine Beschreibung der Ergebnisse der Begutachtung, eine Schlussformel und Anlagen.

# 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

# II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft

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

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

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

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

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

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

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

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

### I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

# 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

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

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

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

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 Rück-

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

#### 2.4 Geldmarktinstrumente

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

#### 3. Derivate

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

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

### 4. Wertpapier-Darlehen

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

### 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

#### 6. Forderungen

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

### 7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertragsund Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

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

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

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

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

#### 8. Verbindlichkeiten

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

### 9. Rückstellungen

# 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

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

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

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

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

die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden.

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

# Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

# II. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten

Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z.B.

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

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

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

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

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

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

# IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13.30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

# V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle

der Verwahrstelle bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

# VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegen stände

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 Überprü-

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

# VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

# IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,95 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,83 %
Transaktionskosten	813.675,00 EUR

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

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 6 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Im Berichtszeitraum ist keine erfolgsabhängige Vergütung angefallen.

Die transaktionsabhängige Vergütung stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2, 3 und 4 BAB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Berichtszeitraums dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind transaktionsabhängige Vergütungen in Höhe von 813.675,00 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

#### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen Erträge betragen 8 TEUR. Diese resultieren aus der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 139 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 122 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 13 TEUR.

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

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

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

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

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

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

Am 03.09.2018 wurde ein neuer Verkaufsprospekt für das Sondervermögen KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland veröffentlicht. Anlass der Aktualisierung war das Ausscheiden von Herrn Xavier Jongen aus dem Vorstand der Kapitalverwaltungsgesellschaft Catella Real Estate AG.

# VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

### Angaben zum Risikoprofil gem. § 300 Abs. I Nr. 3 KAGB

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

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

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	0,91
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,21

München, 9. September 2019

Catella Real Estate AG

H. Fillibeck

Vorstand

Beaud

Vorstand

J. Werner Vorstand

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Entspricht der INREV-Stilklassifizierung "Core" gemäß Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012.

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

# An die Catella Real Estate AG, München:

### Prüfungsurteil

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

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

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

### Sonstige Informationen

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

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

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

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

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesell-

schaft nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des

Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, den 9. September 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina Wirtschaftsprüfer

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Renditen

Renditenzahlen in % <sup>1</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien				
Bruttoertrag <sup>2</sup>	4,0	4,0	0,0	4,0
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	-1,3	-1,3	0,0	-1,3
Nettoertrag <sup>2</sup>	2,7	2,7	0,0	2,7
Wertänderungen <sup>2</sup>	2,0	2,0	0,0	2,0
Ertragsteuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Latente Steuern <sup>2</sup>	-0,3	-0,3	0,0	-0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand²	4,5	4,5	0,0	4,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung³	5,7	5,7	0,0	5,7
Währungsänderungen³	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung <sup>3</sup>	5,7	5,7	0,0	5,7
II. Liquidität⁴	-0,2	-0,2	0,0	-0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>5</sup>				3,17
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				2,2

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR <sup>6</sup> )	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	77.106	77.106	0	77.106
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0
Immobilien gesamt	77.106	77.106	0	77.106
Liquidität	32.748	32.748	0	32.748
Kreditvolumen	20.815	20.815	0	20.815
Fondsvolumen (netto)				97.967

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

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.06.2018 bis 30.06.2019.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2018 bis 30.06.2019.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2018 bis 30.06.2019.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2018 bis 30.06.2019.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von Monatsendwerten seit Fondsauflage ermittelt (06.03.2017 bis 30.06.2019).

# Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR) <sup>1</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	104.650	104.650	0	104.650
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>2</sup>	0	0	0	0
Positive Wertänderungen It. Gutachten	2.341	2.341	0	2.341
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0
Negative Wertänderungen It. Gutachten	15	15	0	15
Sonstige negative Wertänderungen³	679	679	0	679
Latente Steuern (negative Wertänderungen)	234	234	0	234
Wertänderungen It. Gutachten insgesamt	2.326	2.326	0	2.326
Sonstige Wertänderungen insgesamt⁴	-912	-912	0	-912

# Vermietung

Vermietungsinformationen in % <sup>5</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	66,5	66,5	0,0	66,5
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,6	0,6	0,0	0,6
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,7	1,7	0,0	1,7
Jahresmietertrag Wohnen	14,7	14,7	0,0	14,7
Jahresmietertrag Freizeit	1,3	1,3	0,0	1,3
Jahresmietertrag Kfz	6,3	6,3	0,0	6,3
Jahresmietertrag Andere	8,9	8,9	0,0	8,9
Leerstand Büro	3,1	3,1	0,0	3,1
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,6	0,6	0,0	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	95,6	95,6	0,0	95,6

Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.
 Abweichende Werte sind durch unterschiedliche Bewertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

Ohne Berücksichtigung der Rückstellungen für latente Steuern.
 Einschließlich der negativen Wertänderungen durch latente Steuern.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

# Übersicht Vermietung

# Restlaufzeit der Mietverträge

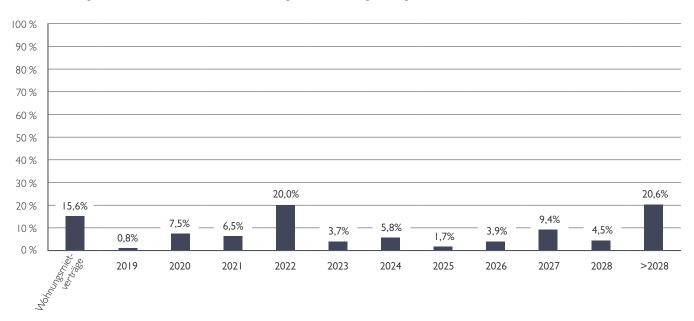
(Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnraummietverträge	15,6	15,6	0,0	15,6
2019	0,8	0,8	0,0	0,8
2020	7,5	7,5	0,0	7,5
2021	6,5	6,5	0,0	6,5
2022	20,0	20,0	0,0	20,0
2023	3,7	3,7	0,0	3,7
2024	5,8	5,8	0,0	5,8
2025	1,7	1,7	0,0	1,7
2026	3,9	3,9	0,0	3,9
2027	9,4	9,4	0,0	9,4
2028	4,5	4,5	0,0	4,5
2028+	20,6	20,6	0,0	20,6

## Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)

Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2019 bis 2027+.



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

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2018/2019	Geschäftsjahr 2017/2018	Geschäftsjahr 2016/2017
I. Immobilien			
Bruttoertrag <sup>2</sup>	4,0	4,3	4,7
$Bewirts chaftungs aufwand ^2 \\$	1,3	-1,2	0,0
Nettoertrag <sup>2</sup>	2,7	3,1	4,7
Wertänderungen <sup>2</sup>	2,0	7,5	-1,1
Ertragssteuern <sup>2</sup>	0,0	-0,2	0,0
Latente Steuern <sup>2</sup>	-0,3	-0,3	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand²	4,5	10,1	3,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung³	5,7	13,0	4,5
Gesamtergebnis in Währung³	5,7	13,0	4,5
Währungsänderungen <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung³	5,7	13,0	4,5
II. Liquidität⁴	-0,2	-0,	-0,1
	2.2	5.4	0.0
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten <sup>5</sup>	2,2	5,4	-0,2

Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.
 Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 06.03.2017 bis 30.06.2019.

Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 06.03.2017 bis 30.06.2019.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 06.03.2017 bis 30.06.2019.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Nach BVI-Methode.

# Steuerliche Hinweise ab dem 1. Januar 2018

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

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

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

801,00 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben

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

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

# Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

### Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

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

# Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar

# Steuerliche Hinweise ab dem 1. Januar 2018

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

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

# Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorgeoder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert

wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 % bestanden.

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis

beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

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

#### Ausschüttungen

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

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

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

#### Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuerund gewerbesteuerpflichtig.

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

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

# Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

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

## Negative steuerliche Erträge

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

#### Abwicklungsbesteuerung

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

### Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen,

# Steuerliche Hinweise ab dem 1. Januar 2018

Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

#### Solidaritätszuschlag

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

#### Kirchensteuer

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

### Ausländische Quellensteuer

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

# Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

# Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden

"CRS"). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/ oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansäs-

sigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleiten. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten.

#### **GRUNDERWERBSTEUER**

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

#### Hinweis:

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

# Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

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

Handelsregister: Amtsgericht München Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung 18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.12.2018 2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2018 5.642 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender Selbständiger Berater

Knut Pedersen

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Josef Brandhuber - bis 13.05.2019

Selbständiger Berater

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Markus Holmstrand

Catella AB, Schweden Chief Financial Officer

Timo Nurminen

Catella Property Oy

Managing Director

Vorstand

Henrik Fillibeck

Xavier Jongen - bis 31.08.2018

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner

Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB,

Stockholm/Schweden (94,5 %)

Fastighetsaktiebolaget Bremia,

Kalmar/Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2018

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2018

2.230.318 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str.8

D-80636 München

# Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

# a) Externe Bewerter Michael Post

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

#### Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

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

#### Dr. Hubert Geppert

Dipl.- Kfm.

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

# b) Ankaufsbewerter

### Carsten Troff

Dipl.- Volkswirt

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

#### Dr. Martin Töllner

Dipl.-Ing., Architekt Öffentlich bestellter und

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

### Sylvie Westenberger

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

#### Thomas Kraft

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

#### Winfried Schneider

Dipl.-Ing.

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

#### Richard Umstätter

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

# Anlageausschuss

#### Henrik Fillibeck

Catella Real Estate AG

#### Markus Borgert

Bank für Kirche und Dakonie eG -KD-Bank

#### Manfred Sonnenschein

Bank im Bistum Essen eG





#### Catella Real Estate AG Sitz in München

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

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

www.catella.com/immobilienfonds