



IMMO-SPEZIAL – WIRTSCHAFTSREGION SÜDDEUTSCHLAND

OFFENER INLÄNDISCHER IMMOBILIEN-
SPEZIAL-AIF MIT FESTEN ANLAGEBEDINGUNGEN
JAHRESBERICHT ZUM 30. JUNI 2015



Kennzahlen „auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 30.06.2015	Stand 30.06.2014	
Fondsvermögen netto	157.898	128.146	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	215.555	185.803	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	28.113	43.346	TEUR
Finanzierungsquote ²	28,8	33,5	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise im ersten Jahr der Anschaffung)	200.139	171.931	TEUR
davon direkt gehalten	165.740	137.570	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	34.399	34.361	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	13	12	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2	2	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	1	4	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	97,9	99,6	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	8.928	6.351	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	8.729	7.098	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	200	-747	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	0,1	-0,6	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	4,3	4,9	%
seit Auflage ¹⁰	15,7	10,9	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	14.908.953	12.141.972	Stück
Anteilwert ¹¹	10,59	10,55	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	30.09.2015	30.09.2014	
Ausschüttung je Anteil	0,36	0,40	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,39	1,38	%

Auflage des Fonds: 19.12.2011
 ISIN: DE000A1H7BM4
 WKN: A1H7BM
 Internet: www.catella-realestate.de

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

¹ Im Berichtszeitraum 01.07.2014 bis 30.06.2015, im Vergleichszeitraum 01.07.2013 bis 30.06.2014.

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosolliemetertrag, durchschnittlich.

⁴ Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz.

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

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

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

¹⁰ Angabe zum 30.06.2015 für den Zeitraum vom 19.12.2011 bis 30.06.2015; Angabe zum 30.06.2014 für den Zeitraum vom 19.12.2011 bis 30.06.2014.

¹¹ Auf einen Ausweis des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit sowohl der Ausgabe- als auch der Rücknahmepreis dem Anteilspreis entsprechen.

Inhaltsverzeichnis

03	Kennzahlen „auf einen Blick“
06	Tätigkeitsbericht
16	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
19	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
19	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
20	Entwicklung des Sondervermögens
22	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2015
26	Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2015 - Teil I: Immobilienverzeichnis
32	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
36	Übersicht Anschaffungskosten
40	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
41	Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2015 - Teil II: Bestand der Liquidität
42	Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2015 - Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
44	Ertrags- und Aufwandsrechnung
48	Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2015
50	Anhang
65	Vermerk des Abschlussprüfers
66	Steuerliche Hinweise
80	Gremien

Tätigkeitsbericht

Bericht der Fondsverwaltung

Anlagepolitik

Der Investmentfokus richtet sich bei diesem Spezial-AIF auf die Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern. Die Entscheidung, die Investitionen auf Süddeutschland zu beschränken, rührt daher, dass sich die beiden Bundesländer im Vergleich zum Rest von Deutschland deutlich absetzen, was die wirtschaftliche Entwicklung, die Arbeitslosenzahlen und den Wachstumstrend angeht. Gemäß der jüngsten Erhebung des Prognos-Instituts im Jahr 2013 befinden sich 16 der 20 zukunftsfähigsten Land- und Stadtkreise in Baden-Württemberg oder Bayern (Quelle: prognos.com). Getragen wird dieses Ergebnis durch den breit gestreuten Mix von globalen Spitzenunternehmen wie BMW, Audi, Bosch, MAN, Porsche, Siemens, Mercedes sowie durch eine Vielzahl weltmarktrelevanter Mittelstandsunternehmen. Der Fonds investiert ausschließlich in Core- bzw. Core+ - Objekte der wirtschaftlich robusten Bundesländer des Südens. Im Immo-Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland (IWS) sollen vorwiegend Immobilien in starken Regionalzentren wie beispielsweise dem Rhein-Neckar-Kreis, den Metropolregionen München und Nürnberg und in Städten mit nachhaltig positiver Entwicklung wie Augsburg, Freiburg, Ingolstadt, Karlsruhe und Regensburg angekauft werden. Im Fokus stehen hauptsächlich Großstädte (> 100.000 EW) und Oberzentren bzw. Städte von regionaler Bedeutung in Agglomerationsräumen, die von dynamischem Wachstum geprägt sind. Das bevorzugte Objektvolumen

liegt in diesem Fonds zwischen 8 und 20 Mio. EUR, wobei Abweichungen im Einzelfall möglich sind. Außerdem wird eine Zielrendite von ca. 5 bis 6 % p.a. (nach BVI-Methode) ins Auge gefasst. Der Vermietungsstand soll über 90 % betragen bzw. für leerstehende Flächen soll es eine Mietgarantie des Verkäufers geben. Die bevorzugten Nutzungsarten im Ankaufsprofil sind Büro (40 %), Einzelhandel (35 %), Logistik (15 %) und Sonstiges, wie z. B. Parkhäuser oder Pflegeimmobilien (10 %). Durch die Diversifizierung der sektoralen Investitionen soll das Risiko reduziert werden. Die Ausrichtung des Portfolios erfolgt anhand von Bandbreiten je Sektor, wobei die vorher aufgeführte Verteilung angestrebt wird. Abweichungen sind in Abhängigkeit der Immobilienverfügbarkeit und in Abstimmung mit dem Anlageausschuss des Fonds jedoch möglich. Auf Wohnimmobilien soll weitestgehend verzichtet werden. Außerdem kommen für den Fonds keine Single-Tenant Immobilien mit größerem Volumen sowie periphere Bürostandorte in Betracht. Im Bereich der Büroimmobilien werden Investments in den Großräumen München und Stuttgart angestrebt. Diese zählen zu den attraktivsten Immobilienmärkten Deutschlands. Positive Prognosen der Bevölkerungsentwicklung in den Regionen Süddeutschlands und eine bundesdurchschnittlich hohe Zentralitäts- und Kaufkraftkennziffer in Stuttgart, München, Nürnberg/Erlangen sowie Mannheim/Heidelberg lassen die Einzelhandelsbranche an diesen Standorten positiv stimmen.

Auch Logistikliegenschaften an verkehrsgünstig gelegenen Knotenpunkten (Flughafen, Wasserhandelswege, Autobahnkreuze) sollen das Portfolio abrunden.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft setzt ihren positiven Wachstumskurs fort: Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im zweiten Quartal 2015 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,4 % höher als im ersten Quartal 2015. Bereits zum Jahresbeginn 2015 hatte es einen moderaten Anstieg des BIP von 0,3 % gegeben.

Positive Impulse kamen im Vorquartalsvergleich – preis-, saison- und kalenderbereinigt – hauptsächlich vom Außenbeitrag. Begünstigt vom schwachen Euro stiegen nach vorläufigen Berechnungen die Exporte sehr viel stärker als die Importe. Vor allem die Warenexporte legten gegenüber dem Vorquartal deutlich zu. Auch die privaten Konsumausgaben und die Konsumausgaben des Staates entwickelten sich weiter positiv. Gebremst wurde das Wachstum durch schwache Bruttoinvestitionen; insbesondere in Bauten wurde weniger investiert als im ersten Quartal. Zudem gab es einen merklichen Vorratsabbau. Im Vorjahresvergleich hat sich das Wirtschaftswachstum ebenfalls erhöht: Das preisbereinigte BIP stieg im zweiten Quartal 2015 um 1,6 %, nach 1,2 % im ersten Quartal 2015.

Die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2015 wurde von 42,8 Millio-

nen Erwerbstätigen im Inland erbracht. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,2 % im Juni 2015 (Quellen: Statistisches Bundesamt; Bundesministerium für Wirtschaft und Energie). Per 31.03.2015 lag die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg bei 4,0 % (VJ: 4,1) und in Bayern bei 4,0 % (VJ: 4,1 %) und somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. (Quelle: Statistische Landesämter Bayern und Baden-Württemberg).

Die Konjunktur in Deutschland ist im Sommer 2015 weiterhin solide aufwärtsgerichtet. Vor allem im Bereich der Dienstleistungen wird die wirtschaftliche Leistung kontinuierlich ausgeweitet. In der Industrie entwickelt sich die Produktion trotz einer Abschwächung im Juni in der Tendenz moderat positiv. Demgegenüber war die Produktion im Baugewerbe im zweiten Quartal rückläufig. Eine verlässliche konjunkturelle Stütze bleibt auf der binnenwirtschaftlichen Seite der private Konsum. Der solide Arbeitsmarkt und die gute reale Einkommensentwicklung sorgen für ein freundliches Konsumumfeld. Die Investitionstätigkeit im Inland dürfte hingegen den Indikatoren zufolge eher zurückhaltend gewesen sein. Gestützt durch die moderate Erholung im Euroraum und die hohe preisliche Wettbewerbsfähigkeit wurden im zweiten Quartal die Ausfuhren stärker ausgeweitet als die Einfuhren. Unter dem Strich dürfte die gesamtwirtschaftliche Leistung im Frühjahr daher erneut spürbar zugenommen haben. Die Stimmung in den Unternehmen ist weiterhin gut und stabil.

Unsicherheitsfaktoren wie etwa der Fortgang der griechischen Krise oder die Volatilität des chinesischen Aktienmarkts haben keinen Stimmungsumschwung ausgelöst. Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft erscheint im Sommer gefestigt.

Performance

Im dritten vollen Fondsgeschäftsjahr wurde eine weitere Immobilie in Taufkirchen bei München erworben. Der IWS erreichte mit seinem Portfolio, bestehend aus nunmehr 13 Immobilien, zum Stichtag 30.06.2015 eine Gesamterrendite von 4,3 % (BVI Methode) im zurückliegenden Geschäftsjahr.

Liquidität

Eine Prüfung des Liquiditätsrisikos erfolgt auf Basis der internen Liquiditätsgrenzen aus offenen Anteilszeichnungen und Anteilsverkäufen, Ausschüttungen im laufenden Geschäftsjahr, Umplatzierungen, Kreditaufnahmen und ausgelaufenen Finanzierungen sowie potenziellen Ankäufen, auch wenn für einen Spezialfonds keine Anforderungen an die Mindestliquidität gestellt werden. Der Fonds verfügt zum Stichtag 30.06.2015 über ein Gesamtvolumen an liquiditätsfähigen Anlagen (Bruttoliquidität) von rund 8,9 Mio. EUR. Das entspricht 5,7 % des Nettofondsvolumens.

Neuakquisitionen

Seit der Auflage des Immo-Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland wurden inzwischen elf Immobilien direkt und zwei Immobilien indirekt

in das Portfolio aufgenommen. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde ein Objekt in Taufkirchen bei München direkt erworben.

Im November 2014 konnte die Büroimmobilie in der Mehlbeerstr. 2-4 in Taufkirchen bei München als 13. Objekt in den Fonds eingestellt werden. Taufkirchen liegt verkehrsgünstig zwischen den Autobahnen A995, A8 und A99 im Münchner Südosten. Die S-Bahnstation befindet sich lediglich wenige Minuten fußläufig vom Objekt entfernt. Die größten Mieter im rd. 15.800 m² großen Objekt stellen Inter-card mit rd. 5.250 m², Framos mit rd. 2.500 m² und Waycon mit rd. 1.350 m² dar. Diese Mietverträge haben Vertragslaufzeiten von 2019 bis 2023.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden darüber hinaus zahlreiche weitere Objekte geprüft. Regelmäßig konnte die Preiserwartung der Verkäufer jedoch nicht erfüllt werden, so dass es zu keiner weiteren Transaktion gekommen ist.

Vermietungssituation

Per 30.06.2015 hat sich eine stichtagsbezogene Vermietungsquote des Immo-Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland von 97,9 % ergeben. Die Objekte sind somit gut vermietet und weisen jeweils einen attraktiven Mietermix mit bonitätsstarken Mietern auf. Die zum Berichtsstichtag nach wie vor größte freistehende Fläche befindet sich im Objekt Maximilianstraße in Regensburg. Von den insgesamt leerstehenden rd. 1.600 m² konnten 865 m²

Tätigkeitsbericht

Bericht der Fondsverwaltung

ab 01.02.2016 an den Mieter alfatrain-
ing Bildungszentrum e. K. für fünf
Jahre vermietet werden. Die übrigen
Flächen werden weiterhin am Markt
angeboten.

Das Mietvertragslaufzeitenprofil des
Immo-Spezial – Wirtschaftsregion Süd-
deutschland zeichnet sich zum Stichtag
30.06.2015 durch Mietvertragslaufzei-
ten bis über das Jahr 2024 hinaus aus.
Mit 2,0 % auslaufenden Mietverträgen
im Jahr 2015 und 6,0 % im Jahr 2016
ist dennoch ein aktives Assetmanage-
ment notwendig. Die Mieterstruktur
des Fonds zeigt sich breit diversifiziert.
So sind zum Stichtag rd. 25 % der
öffentlichen Verwaltung, rd. 23 % dem
Finanz- und Versicherungssektor, rd.
19 % dem Groß- und Einzelhandel und
jeweils rd. 7 % dem Technologiesektor
und dem Dienstleistungssektor zuzu-
rechnen.

Strategische Ausrichtung des Immo-Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland

Im Geschäftsjahr 2015/2016 plant das
Portfoliomanagement das Portfolio
weiter aufzubauen. Je nach Objekt-
verfügbarkeit kommen Objekte über
alle vordefinierten Nutzungsarten
in Frage. Weiterhin stehen dem IWS
insgesamt Eigenkapitalzusagen in Höhe
von 203,5 Mio. EUR zur Verfügung.
Die starke Eigenkapitalausstattung des
Fonds ermöglicht es auch kurzfristig
Investitionsmöglichkeiten zu tätigen,
ohne die Notwendigkeit der Kreditauf-
nahme.





Tätigkeitsbericht

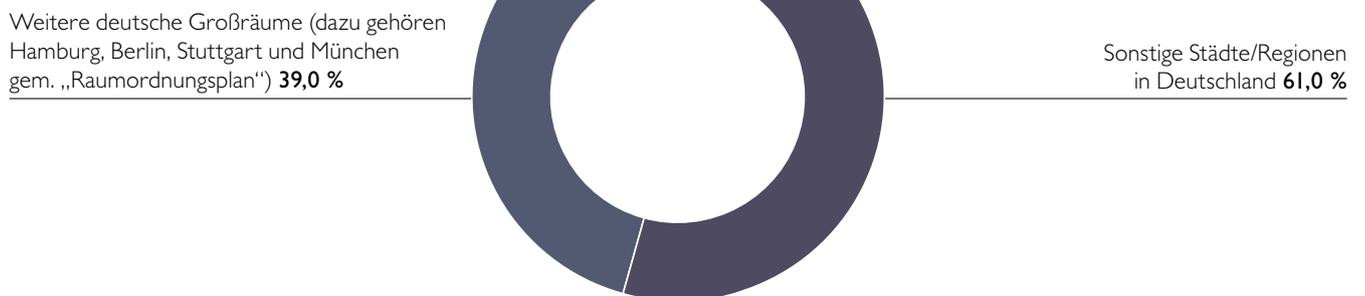
Anlegerstruktur¹

(Basis Anzahl Anteile)



Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)²



Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



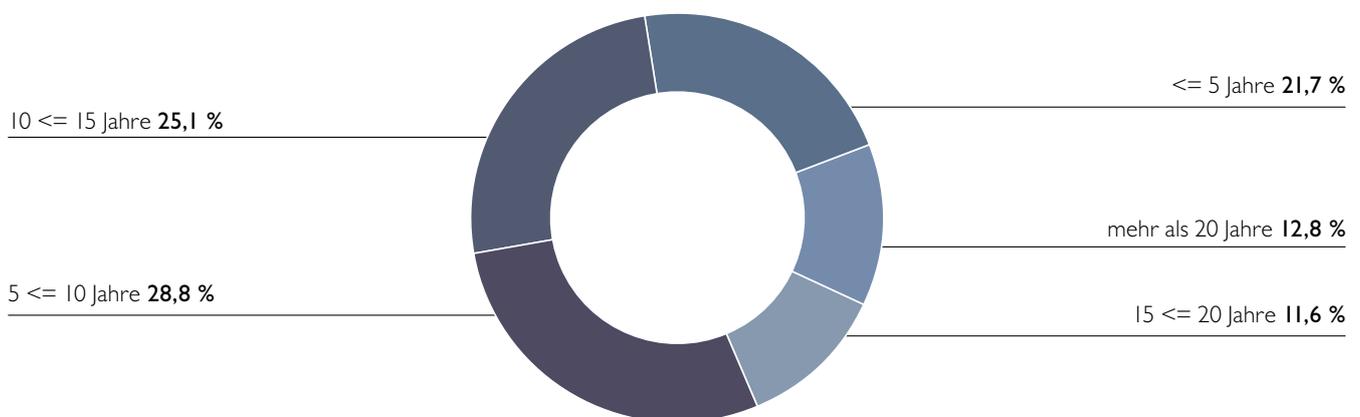
Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)²



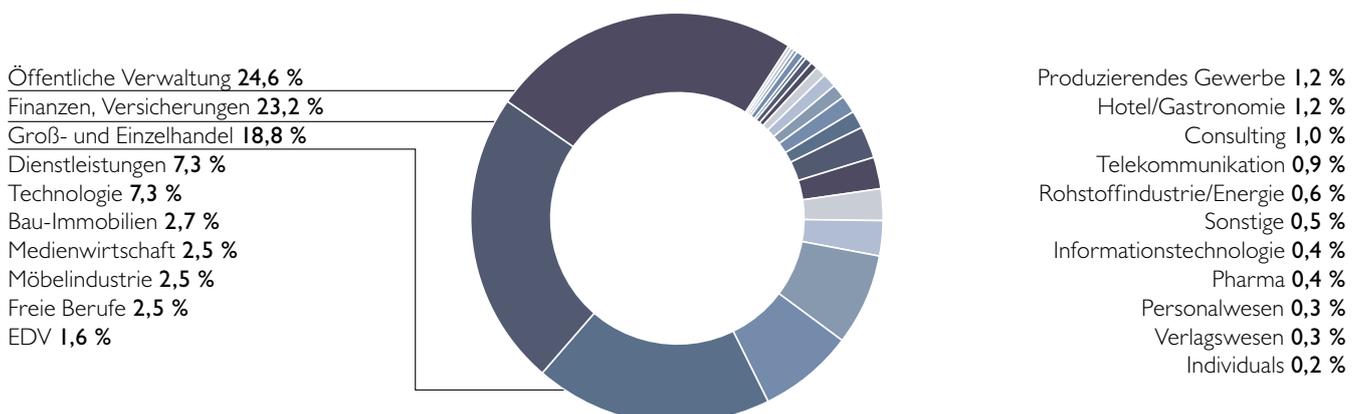
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

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



Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmieten)



¹ Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.

² Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis im ersten Jahr der Anschaffung bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.



Tätigkeitsbericht

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 8.928 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung sind 2.641 TEUR, für Verbindlich-

keiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 641 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 978 TEUR und für Rückstellungen 1.602 TEUR sowie 5.367 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen

entsprechende Forderungen in Höhe von 2.500 TEUR gegenüber.

Verpflichtungen aus bereits beurkundeten Verträgen für noch nicht bezahlte Immobilien oder noch zu beurkundenden Verträgen bestehen zum Stichtag nicht.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen
Euro-Kredite	42.000	21,0	15.657	7,8
GESAMT	42.000	21,0	15.657	7,8

Übersicht Währungsrisiken

Währungsrisiken liegen zum Stichtag nicht vor.

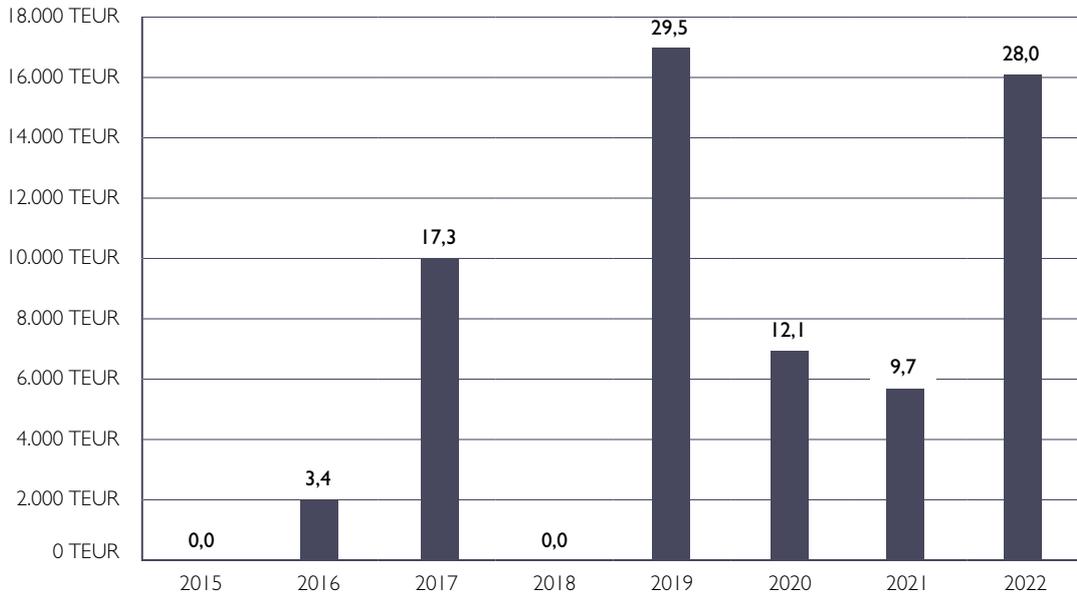
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	1.947	3,4
1 bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	27.000	46,8
5 bis 10 Jahre	28.710	49,8
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	57.657	100,0

Tätigkeitsbericht

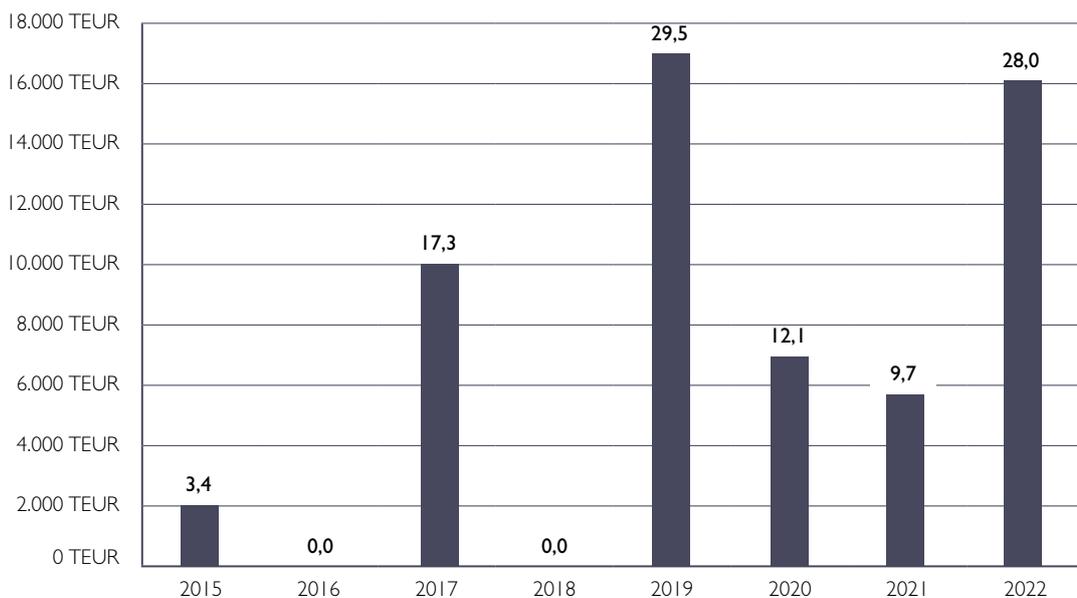
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 57.657 TEUR.

Bericht des Fondsmanagements

Personal und Organisation

Ab 01.01.2015 hat Dr. Andreas Kneip das Mandat als Vorstand der Catella Real Estate AG niedergelegt und ist in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewechselt.

Im Mai 2015 ergaben sich außerdem Änderungen der Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft. Dr. Andreas Kneip fungiert ab Mai 2015 als Aufsichtsratsvorsitzender, Knut Pedersen als stellver-

tretender Aufsichtsratsvorsitzender. Josef Brandhuber und Bernd Schöffel traten als neue Mitglieder des Aufsichtsrates ein, während Heimo Leopold, Pär Nuder und Paul Vismans ausgeschieden sind.

München, im September 2015

Catella Real Estate AG



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditenzahlen in % ¹	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien					
Bruttoertrag ²	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,3	-1,3	-1,5	-1,5	-1,4
Nettoertrag ²	5,0	5,0	4,8	4,8	4,9
Wertänderungen ²	0,1	0,1	-0,7	-0,7	0,0
Ausländische Ertragsteuern ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern ²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	5,1	5,1	4,1	4,1	4,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	6,2	6,2	5,6	5,6	6,1
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung³	6,2	6,2	5,6	5,6	6,1
II. Liquidität⁴	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵					5,5
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					4,3

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) ⁶	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	154.023	154.023	0	0	154.023
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	34.237	34.237	34.237
Immobilien gesamt	154.023	154.023	34.237	34.237	188.261
Liquidität	6.558	6.558	1.591	1.591	8.149
Kreditvolumen	42.000	42.000	15.567	15.567	57.567
Fondsvolumen (netto)					144.928

¹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.06.2014 bis 30.06.2015.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2014 bis 30.06.2015.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2014 bis 30.06.2015.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.06.2014 bis 30.06.2015.

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (30.06.2014 bis 30.06.2015).

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	165.740	165.740	34.399	34.399	200.139
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	10.398	10.398	3.880	3.880	14.278
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	1.470	1.470	336	336	1.806
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	300	300	297	297	597
Sonstige negative Wertänderungen	981	981	271	271	1.252
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	1.170	1.170	39	39	1.209
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-981	-981	-271	-271	-1.252

Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	62,8	62,8	72,6	72,6	64,5
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	18,7	18,7	22,0	22,0	19,2
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	13,8	13,8	2,2	2,2	11,9
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	3,9	3,9	3,1	3,1	3,8
Jahresmietertrag Andere	0,8	0,8	0,1	0,1	0,6
Leerstand Büro	2,2	2,2	0,0	0,0	1,8
Leerstand Handel/Gastronomie	0,3	0,3	0,0	0,0	0,2
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,4	97,4	100,0	100,0	97,9

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

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

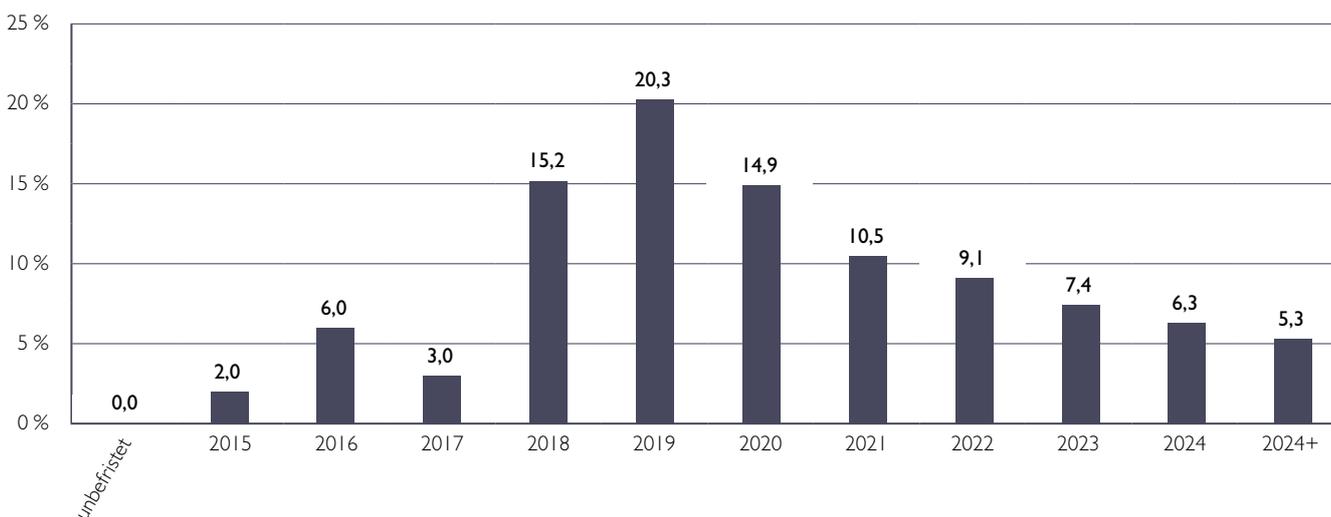
Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2015	2,5	2,5	0,0	0,0	2,0
2016	7,3	7,3	0,0	0,0	6,0
2017	2,4	2,4	5,6	5,6	3,0
2018	18,3	18,3	0,0	0,0	15,2
2019	23,9	23,9	2,9	2,9	20,3
2020	6,5	6,5	55,6	55,6	14,9
2021	12,7	12,7	0,0	0,0	10,5
2022	11,0	11,0	0,0	0,0	9,1
2023	8,9	8,9	0,0	0,0	7,4
2024	0,1	0,1	35,9	35,9	6,3
2024+	6,4	6,4	0,0	0,0	5,3

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)



Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2012 ¹
Immobilien	165.740	137.570	80.142	27.200
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	20.335	19.791	9.204	0
Liquiditätsanlagen	8.928	6.351	1.331	3.875
Sonstige Vermögensgegenstände	10.756	10.072	12.592	145
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	47.861	45.637	21.044	636
Fondsvermögen	157.898	128.146	82.226	30.584
Anzahl umlaufende Anteile	14.908.953	12.141.972	7.888.050	3.000.000
Anteilwert (EUR)	10,59	10,55	10,42	10,19
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,36	0,40	0,37	0,15
Tag der Ausschüttung	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2013	01.10.2012

Entwicklung der Rendite

(Mehrjahresübersicht)²

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2014/2015	Berichtszeitraum 2013/2014	Berichtszeitraum 2012/2013	Berichtszeitraum 2011/2012 ³
I. Immobilien				
Bruttoertrag	6,3	6,5	6,1	6,3
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4	-0,7	-0,5	-0,6
Nettoertrag	4,9	5,8	5,7	5,7
Wertänderungen	0,0	0,1	-0,7	0,7
Ausländische Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,9	5,8	5,0	6,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	6,1	7,1	5,3	6,4
Gesamtergebnis in Währung	6,1	7,1	5,3	6,4
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,1	7,1	5,3	6,4
II. Liquidität				
	0,1	0,2	0,3	0,8
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten⁴	4,3	4,9	3,8	1,9

¹ Fondsauflage am 19.12.2011.

² Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

³ Für das Rumpfgeschäftsjahr vom 19.12.2011 bis 30.06.2012.

⁴ Nach BVI-Methode.

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		128.146.234,24
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-4.856.788,80
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		0,00
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		28.112.526,96
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	28.112.526,96	
Mittelabflüsse aus Anteiltrücknahmen	0,00	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		387.377,34
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.210.496,00
davon bei Immobilien	-1.053.310,10	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-157.185,90	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		7.318.749,49
davon nicht realisierte Gewinne	2.155.838,94	
davon nicht realisierte Verluste	-300.000,00	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		157.897.603,23

Erläuterung zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben im Bericht des Vorjahres in der *Verwendungsrechnung unter III*.

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen dem Ende des Vorjahresberichtes 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.

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, sind bei dem Posten *Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen* berücksichtigt und erhöhen diesen. Rücknahmeabschläge,

die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten *Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen* berücksichtigt und mindern diesen (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt derzeit weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeabschläge.

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 der 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 Währungskurschwankungen erfasst.



Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 30. Juni 2015

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	165.740.000,00	104,97
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	165.740.000,00	104,97
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	9.302.647,32	5,89
2. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	11.032.637,93	6,99
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	20.335.285,25	12,88
III. Liquiditätsanlagen <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.928.179,23	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.928.179,23	5,65
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.500.317,37	
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	732,88	
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	7.167.551,10	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.008.609,48	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	78.301,79	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.755.512,62	6,81
Summe Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	205.758.977,10	130,31

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	42.000.000,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	640.597,77	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.640.530,32	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	977.758,79	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	46.258.886,88	29,30
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.602.486,99	1,01
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(0,00)	47.861.373,87	30,31
C. Fondsvermögen		157.897.603,23	100,00
Anteilwert (EUR)		10,59	
Umlaufende Anteile (Stück)		14.908.953	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Ende des Berichtszeitraumes beträgt das Fondsvermögen 157.898 TEUR.

Dies entspricht bei 14.908.953 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 10,59 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 2.766.981 Anteile ausgegeben, Anteilscheinrückgaben fanden nicht statt. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 28.500 TEUR.

Elf direkt gehaltene Objekte sowie zwei über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 30.06.2015 zum Portfolio des Immo Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *Immobilienverzeichnis* dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften in Deutschland beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 165.740 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurde ein weiteres Objekt für das Sondervermögen erworben. Ende November 2014 wurde das Objekt Taufkirchen, Mehlbeerenstrasse in den Fonds eingestellt. Der Kaufpreis lt. Kaufvertrag betrug 27.000 TEUR.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Sondervermögen hält zum Stichtag eine Mehrheitsbeteiligung an einer deutschen Immobilien-Gesellschaft sowie eine Minderheitsbeteiligung an einer deutschen Immobilien-Gesellschaft. Im Berichtszeitraum wurde keine weitere Immobilien-

Gesellschaft für das Sondervermögen erworben.

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 20.335 TEUR.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 8.928 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung sind 2.641 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 641 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 978 TEUR und für Rückstellungen 1.602 TEUR sowie 5.367 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 2.500 TEUR gegenüber.

Verpflichtungen aus bereits beurkundeten Verträgen für noch nicht bezahlten Immobilien oder noch zu beurkundenden Verträgen bestehen zum Stichtag nicht.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 10.756 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 2.500 TEUR betreffen umlagefähige Betriebskos-

tenforderungen (2.388 TEUR) sowie Mietforderungen (112 TEUR).

Die Zinsansprüche betragen 1 TEUR und resultieren aus Bankguthaben.

Die Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (7.168 TEUR) sowie Beteiligungen (1.009 TEUR) resultieren aus den Käufen der im Bestand gehaltenen Objekte bzw. Beteiligungen.

Die anderen sonstigen Vermögensgegenstände (78 TEUR) betreffen Forderungen an den Verkäufer einer Immobilie in Höhe von 74 TEUR sowie sonstige Forderungen in Höhe von 4 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 46.259 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten (42.000 TEUR) beziehen sich auf die gewährten Darlehen für die Immobilien „Erlangen“, „Heidelberg“, „Feuchtwangen“, „Freiburg“, „Stuttgart“, „Rosensteinstr.“ und „Nürnberg, Lichtenfelser Str.“

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (2.641 TEUR) setzen sich aus Vorauszahlungen aus Betriebskosten (2.247 TEUR), Mietkautionen (374 TEUR), Verbindlichkeiten aus noch nicht gezahlten Betriebskostenrechnungen (16 TEUR), sowie Mietvorauszahlungen (4 TEUR) zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 641 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (978 TEUR) enthalten sonstige Verbindlichkeiten (481 TEUR), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (222 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (161 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (114 TEUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich aus bei Erwerb übernommenen Umsatzsteuerverbindlichkeiten (§15a UStG) in Höhe von 364 TEUR, Verbindlichkeiten aus der Bewirtschaftung von Immobilien in Höhe von 43 TEUR sowie Verbindlichkeiten an einen Mieter in Höhe von 74 TEUR zusammen.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 1.602 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1.538 TEUR, Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 44 TEUR, Rückstellungen für Veröffentlichungskosten in Höhe von 15 TEUR sowie Rückstellungen für Sachverständigenkosten in Höhe von 5 TEUR gebildet.



Vermögensaufstellung

zum 30. Juni 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Business Carrée DE – 91052 Erlangen Mozartstr. 31A-C, Hofmannstr. 32	G	92,2 B 7,8 K
2		Maximilianstraße DE – 93047 Regensburg Maximilianstraße 9	G	75,6 B 18,4 G/H 6,0 I
3		Silcherstraße DE – 70176 Stuttgart Silcherstraße 1	G	86,5 B 2,7 I 9,4 K 1,4 A
4		Holbeinstraße DE – 86150 Augsburg Holbeinstraße 2	G	61,1 B 28,7 G/H 7,3 I 2,9 K
5		Adenauerplatz DE – 69115 Heidelberg Adenauerplatz 1	G	85,7 B 7,0 I 7,3 K
6		Seiderzell DE – 91555 Feuchtwangen Seiderzell – Gewerbegebiet I	G	6,3 B 92,0 I 1,7 A
7		Königstraße DE – 90402 Nürnberg Königstraße 4	G	8,5 B 90,6 G/H 0,9 A

Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/B	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2011	60	2004	5.108	9.033	-	A, F, G, PA
06/2012	46	1950 1991 (Sanierung)	1.086	4.420	-	LA, PA
09/2012	61	1962 2006 (Sanierung)	1.136	3.783	-	A, F, G, K, PA
12/2012	56	1978 2000 (Sanierung)	943	3.364	-	F, G, PA
12/2012	57	1924 2001 (Sanierung)	1.756	2.984	-	F, G, PA
12/2012	45	2009	71.791	48.857	-	A
05/2013	66	2011	366	1.525	-	F, PA

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung

zum 30. Juni 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung¹

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ² in %
8		Rosensteinstraße DE – 70191 Stuttgart Rosensteinstr. 9,11 und 19	G	83,1 B 11,9 G/H 1,6 I 3,4 K
9		Fahnenbergplatz DE – 79098 Freiburg Fahnenbergplatz 4	G	81,2 B 3,8 G/H 11,7 I 3,3 K
10		Lichtenfelser Straße DE – 90427 Nürnberg – Boxdorf Lichtenfelser Str. 10	G	3,9 B 95,9 G/H 0,2 K
11		Mehlbeerenstraße DE – 82024 Taufkirchen Mehlbeerenstraße 2-4	G	84,6 B 6,0 I 6,7 K 2,7 A

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/B	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ³	RND ⁴	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2013	59	2004	3.459	9.687 ⁵	-	A, G, PA
11/2013	54	1998	2.954	10.205	-	PA
12/2013	49	2013	15.525	7.364 ⁶	-	A, K, LA, PA
11/2014	60	2011/2014 1972/1973 1989/1990	8.919	15.538	-	A, LA, PA

¹ Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben.

² Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

³ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁴ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁵ Die Änderung zum Vorjahr ergibt sich durch einen Nachtrag der Landeshauptstadt Stuttgart.

⁶ Die Änderung zum Vorjahr ergibt sich durch Neuaufmaß.

Vermögensaufstellung

zum 30. Juni 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
12		-	IWS Beteiligungs GmbH Nr.1 ⁶ Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 27 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-	-
13		Spitalgasse DE – 90403 Nürnberg Spitalgasse 5	IWS Spitalgasse 5 GmbH & Co. KG Beteiligungsquote: 90 % ⁷ Gesellschaftskapital (anteilig): 9.440 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	G	57,5 B 34,4 G/H 4,0 I 4,1 K
14		Schwabinger Carré DE – 80797 München Schleißheimer Straße 141, Clemensstraße 131, Winzererstraße 106	Schwabinger Carré GmbH & Co. KG Beteiligungsquote: 33 % ⁸ Gesellschaftskapital (anteilig): 11.583 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	G	91,4 B 6,5 G/H 2,0 K 0,1 A

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 des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ¹	RND ²	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
06/2013	-	-	-	-	-	-
06/2013	39	1969/1991 (Umbaujahr) 1995 (Sanierung) 2000 (Sanierung Tiefgarage) 2011/2012 (Dachsanierung)	2.460	7.769	-	G, K, PA
03/2014	45	2000/2013	4.458	13.968	-	F, K, PA

¹ Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben.

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

⁶ Die IWS Beteiligungs GmbH Nr.I ist die persönlich haftende Gesellschafterin der IWS Spitalgasse 5 GmbH & Co. KG und hält keine Immobilien.

⁷ Das Sondervermögen hält 90 %, die restlichen 10 % hält die „Alpha Investitions GmbH & Co. KG“ mit Sitz in Nürnberg.

⁸ Das Sondervermögen hält 33 %, die restlichen 67 % hält das Sondervermögen Sarasin Sustainable Properties mit Sitz in München.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Business Carré DE – 91052 Erlangen	1,1	Technologie	4,8
2	Maximilianstraße DE – 93047 Regensburg	30,8	Finanzwesen, Versicherungen	3,1
3	Silcherstraße DE – 70176 Stuttgart	0,1	Finanzwesen, Versicherungen	3,3
4	Holbeinstraße DE – 86150 Augsburg	0,0	Finanzwesen, Versicherungen	4,5
5	Adenauerplatz DE – 69115 Heidelberg	9,7	Finanzwesen, Versicherungen	3,3
6	Seiderzell DE – 91555 Feuchtwangen	0,0	Groß- und Einzelhandel	7,6
7	Königstraße DE – 90402 Nürnberg	0,0	Groß- und Einzelhandel	4,8
8	Rosensteinstraße DE – 70191 Stuttgart	0,2	Öffentliche Verwaltung	4,7
9	Fahnenbergplatz DE – 79098 Freiburg	0,0	Öffentliche Verwaltung	3,0
10	Lichtenfelser Straße DE – 90427 Nürnberg - Boxdorf	2,9	Groß- und Einzelhandel	11,0
11	Mehlbeerenstraße DE – 82024 Taufkirchen	0,0	Dienstleistung	5,2

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.202,6	6,6	1.202,2	17.990,0	41,7
537,6	6,0	566,5	9.620,0	0,0
698,9	5,5	687,2	12.700,0	0,0
310,3	6,0	311,5	4.990,0	0,0
454,7	5,8	449,5	7.020,0	57,0
1.153,4	7,2	1.133,7	14.980,0	40,1
688,8	4,8	682,6	14.220,0	0,0
1.363,9	6,4	1.306,1	19.900,0	47,7
1.486,9	6,0	1.410,0	23.070,0	34,7
986,4	6,5	984,4	14.250,0	49,1
1.709,7	6,0	1.664,3	27.000,0	0,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete.

³ Werte per 30.06.2015.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresertrag laut Gutachten des externen Bewerter.

⁶ Ansatz zum Nettokaufpreis im ersten Jahr der Anschaffung bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
13	Spitalgasse DE – 90403 Nürnberg	0,0	Finanzwesen, Versicherungen	5,5
14	Schwabinger Carré DE – 80797 München	0,0	Öffentliche Verwaltung	7,6

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.

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.187,3	7,3	940,9	16.038,0 ⁸	50,5
949,0	5,3	935,3	18.361,2 ⁸	41,2

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete.

³ Werte per 30.06.2015; Angabe gemäß Beteiligungsquote.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf den Verkehrswert.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten des externen Bewerbers; Angabe gemäß Beteiligungsquote.

⁶ Ansatz zum Nettokaufpreis im ersten Jahr der Anschaffung bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert.

⁸ Berücksichtigt mit der Beteiligungsquote.

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie				ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR				
1	Business Carré DE – 91052 Erlangen	17.295,0	885,6	580,9	304,6	5,1	0,0	0,0	-
2	Maximilianstraße DE – 93047 Regensburg	8.210,8	705,4	285,1	420,2	8,6	0,0	0,0	-
3	Silcherstraße DE – 70176 Stuttgart	11.816,0	977,0	587,7	389,2	8,3	0,0	0,0	-
4	Holbeinstraße DE – 86150 Augsburg	4.800,0	367,9	164,6	203,3	7,7	41,3	261,2	78
5	Adenauerplatz DE – 69115 Heidelberg	7.150,0	652,8	355,8	297,0	9,1	73,5	463,3	78
6	Seiderzell DE – 91555 Feuchtwangen	15.050,0	1.034,5	526,7	507,8	6,9	115,2	729,5	78
7	Königstraße DE – 90402 Nürnberg	13.400,0	835,1	469,0	366,1	6,2	97,1	622,9	78
8	Rosensteinstraße DE – 70191 Stuttgart	19.650,0	1.642,8	949,8	693,0	8,4	205,2	1.289,4	78
9	Fahnenbergplatz DE – 79098 Freiburg	22.720,0	1.956,6	1.136,0	820,6	8,6	242,1	1.553,2	78
10	Lichtenfelser Str. DE – 90427 Nürnberg – Boxdorf	14.127,6	1.120,8	497,0	623,8	7,9	139,2	902,6	78
11	Mehlbeerenstraße DE – 82024 Taufkirchen	27.000,0	1.485,7	945,0	540,7	5,5	139,8	1.345,8	78

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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



Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Spitalgasse DE – 90403 Nürnberg	16.200,0	1.031,8	567,0	464,8	6,4	114,1	715,6	78
14	Schwabinger Carré ¹ DE – 80797 München	18.025,6	1.069,3	630,9	438,4	5,9	138,0	885,3	78

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.

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kaufpreises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
IWS Beteiligungs GmbH Nr. 1 ²	27,5	-	-	-	-	-	-	-
IWS Spitalgasse 5 GmbH & Co. KG	9.180,9	163,4	-	163,4	1,8	19,2	123,3	78
Schwabinger Carré GmbH & Co. KG	11.286,5	-	-	-	-	-	-	-

¹ Die Anschaffungsnebenkosten werden im Sondervermögen und nicht in der Immobilien-Gesellschaft bilanziert.

² Die IWS Beteiligungs GmbH Nr. 1 ist die persönlich haftende Gesellschafterin des IWS Spitalgasse 5 GmbH & Co. KG und hält keine Immobilien.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Mehlbeerenstraße DE – 82024 Taufkirchen Mehlbeerenstraße 2-4	G	11/2014

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

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

Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Vermögensaufstellung

zum 30. Juni 2015

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 8.928 TEUR (5,7 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle werden zum Stichtag 2.493 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.06.2015 0,000 %. Des Weiteren

befinden sich 5.851 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 0,050 % zum 30.06.2015 und 11 TEUR auf einem Konto der Bank J. Safra Sarasin mit einer Verzinsung von 0,000% per 30.06.2015.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von

insgesamt 491 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 30.06.2015 0,000 %.

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

I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 30.06.2015

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

-

II. Investmentanteile

Stichtag 30.06.2015

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

-

III. Wertpapiere

Stichtag 30.06.2015

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

-

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stichtag 30.06.2015

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

-

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 30.06.2015

1. Devisentermingeschäfte

Devisentermingeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.

-

2. Zins-Swaps

Zins-Swaps liegen zum Stichtag nicht vor.

-

Vermögensaufstellung

zum 30. Juni 2015

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.500.317,37	1,58
davon Betriebskostenvorlagen		2.387.675,67		
davon Mietforderungen		112.641,70		
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		732,88	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		8.176.160,58	5,18
bei Immobilien		7.167.551,10		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.008.609,48		
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		78.301,79	0,05
davon aus Anteilsumsatz			0,00	
davon aus Sicherungsgeschäften			0,00	
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
TEUR	TEUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		42.000.000,00	26,60
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		640.597,77	0,41
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.640.530,32	1,67
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		977.758,79	0,62
davon aus Anteilsumsatz			0,00	
davon aus Sicherungsgeschäften			0,00	
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
TEUR	TEUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
III. Rückstellungen			1.602.486,99	1,01
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			157.897.603,23	100,0
Anteilwert (EUR)			10,59	
Umlaufende Anteile (Stück)			14.908.953	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.



Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2014 bis zum 30. Juni 2015

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.840,40	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		152.881,72	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		9.549.444,68	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		693.000,00	
Summe der Erträge				10.401.166,80
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			2.043.402,33	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	142.543,65		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.704.160,20		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	145.823,29		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	50.875,19		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		957.913,56	
3. Verwaltungsvergütung			1.718.457,60	
4. Verwahrstellenvergütung			36.581,81	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			64.776,95	
6. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		76.837,60	117.124,00	
Summe der Aufwendungen				4.938.256,25
III. Ordentlicher Nettoertrag				5.462.910,55

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				0,00
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Realisierte Verluste				0,00
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				387.377,34
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				5.850.287,89
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			2.155.838,94	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			300.000,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursänderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				1.855.838,94
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				7.706.126,83

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 10.401 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 6 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankguthaben.

In der Position **Sonstige Erträge** werden übrige Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien in Höhe von 120 TEUR, Kostenbeteiligungen von Mietern an Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 21 TEUR sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 12 TEUR ausgewiesen.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 9.549 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 693 TEUR enthalten die Ausschüttungen der deutschen Immobilien-Gesellschaften.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 4.938 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 2.043 TEUR setzen sich aus Instandhaltungskosten (1.704 TEUR), Kosten der Immobilienverwal-

tung (146 TEUR), Betriebskosten (76 TEUR), Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung in den Objekten „Stuttgart“, „Silcherstr.“ und „Feuchtwangen, Seiderzell – Gewerbegebiet I“ (66 TEUR), sowie sonstigen Kosten (51 TEUR) zusammen. Die Betriebskosten betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten.

Die Position **Zinsaufwand** beinhaltet Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 958 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 1.718 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 abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 37 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 65 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten die Beratungskosten in Höhe von 40 TEUR und Sachverständigenkosten in Höhe von 77 TEUR.

Ertragsausgleich

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergab sich ein Ertragsausgleich in Höhe von 387 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt 1.856 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (2.156 TEUR) und Verluste (-300 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 7.706 TEUR.



Verwendungsrechnung

zum 30. Juni 2015

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	2.083.655,33	0,14
2. Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag	EUR	470.386,77	0,03
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	5.850.287,89	0,39
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	<u>8.404.329,99</u>	<u>0,56</u>
II. Nicht für die Ausschüttung 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	<u>3.036.106,91</u>	<u>0,20</u>
		3.037.106,91	0,20
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	5.367.223,08	0,36
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Gesamtausschüttung auf 14.908.953 ausgegebene Anteile	EUR	5.367.223,08	0,36

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

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 2.083.655,33 EUR.

Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag

Es wurde ein Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag in Höhe von 470.386,77 EUR berücksichtigt.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.06.2015 beträgt 5.850.287,89 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es wird keine Zuführung aus dem Sondervermögen vorgenommen.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden für Instandsetzung gem. § 252 KAGB 1.000,00 EUR einbehalten.

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 3.036.096,91 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 14.908.953 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 30.09.2015 insgesamt 5.367.223,08 EUR. Somit werden pro Anteil 0,36 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 30.09.2015.

München, im September 2015

Catella Real Estate AG



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,59 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	14.908.953



III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

Anhang

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

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

- die zu Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist von einem Bewerter, der nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249, und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführt, 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.

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von drei externen Bewertern, die gemeinsam in der Besetzung ein Hauptgutachter und zwei Nebengutachter tätig werden, durchzuführen.

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

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

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

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

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

- Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
- Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
- Reststoffentsorgungen von Schlacke, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen
- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung

Rechtliche Gegebenheiten

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

Sonstiges

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

4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft hat jährlich einen Geschäftsverteilungsplan aufzustellen,

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

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerter sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf standardisierte Vertragsbedingungen für Bewerter innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

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

Anhang

Geo-Informationen etc.) bleiben hiervon unberührt.

Die Gesellschaft teilt die Bestellung eines Bewerbers der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) mit. Das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 216 KAGB ist hierbei darzulegen.

Ein Bewerber darf nur für einen Zeitraum von maximal fünf Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerbers aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerbers, nicht überschreiten. Jeder Bewerber hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Die Gesellschaft darf den Bewerber erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerber bestellen. Auch ein Bewerber, der als Ankaufsbewerber gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerber gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

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

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

5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerber

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

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

Bewerber dürfen nur dann bestellt werden, wenn sie ihre Tätigkeit unabhängig ausüben können. Eine hinreichende Unabhängigkeit liegt zum Beispiel dann nicht vor, wenn sie nicht unabhängig vom Sondervermögen, von der Gesellschaft und von anderen Personen mit engen Verbindungen zum

Sondervermögen oder zur Gesellschaft sind oder wenn der Bewerber Anteile an Immobilien-Sondervermögen der Gesellschaft hält. Seine Tätigkeit darf nicht von Akquisitions- und Kreditentscheidungsprozessen, Objektvermittlung/-verkauf und -vermietung oder sonstigen Umständen, die die von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen betreffen oder in den letzten 24 Monaten vor der Bestellung betroffen haben, unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt sein.

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

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

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

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

Jeder für ein Sondervermögen bestellte Bewerter ist auf dem Gebiet der Immobilienbewertung zu einer kontinuierlichen Fort- und Weiterbildung

verpflichtet, die den Anforderungen an seine Tätigkeit inhaltlich hinreichend Rechnung trägt. Auf Nachfrage ist der Gesellschaft ein geeigneter Nachweis hierüber vorzulegen.

5.3 Versicherung

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

5.4 Honorar

Die Regelung der Vergütung der Bewerter ist einer gesonderten Vergütungsordnung vorbehalten. Die darin zu vereinbarenden Vergütungen für die Tätigkeit 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.

Anhang

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 Instandhaltungsschaden 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 zwölf Monats-Rhythmus und werden gleichmäßig über das Jahr verteilt.

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

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

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

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

9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

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

10. Objektbesichtigungen

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

11. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des Bewerter, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem 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 zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle zwölf 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 demselben Bewertungsverfahren. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

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

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

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

werden. Diese Erkenntnisse werden in der Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

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

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

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

III. Liquiditätsanlagen, sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Anhang

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene/ in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

2.3 Investmentanteile

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

Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem 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 Einüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt.

4. Wertpapier-Darlehen

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der

jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn

Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

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

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

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

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

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle

Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene, im Ausland gelegenen Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden. Rückstellungen bzw. Abschläge werden bis zum Ablauf der in § 35 Abs. 2 KARBV genannten Frist von fünf Jahren linear aufgebaut. Die weiteren Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nummer 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig

Anhang

nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

II. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen und Gesellschafterdarlehen,

- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbau-rechten,
- Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fonds- und Verwahrstellengebühren.

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

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

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

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

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

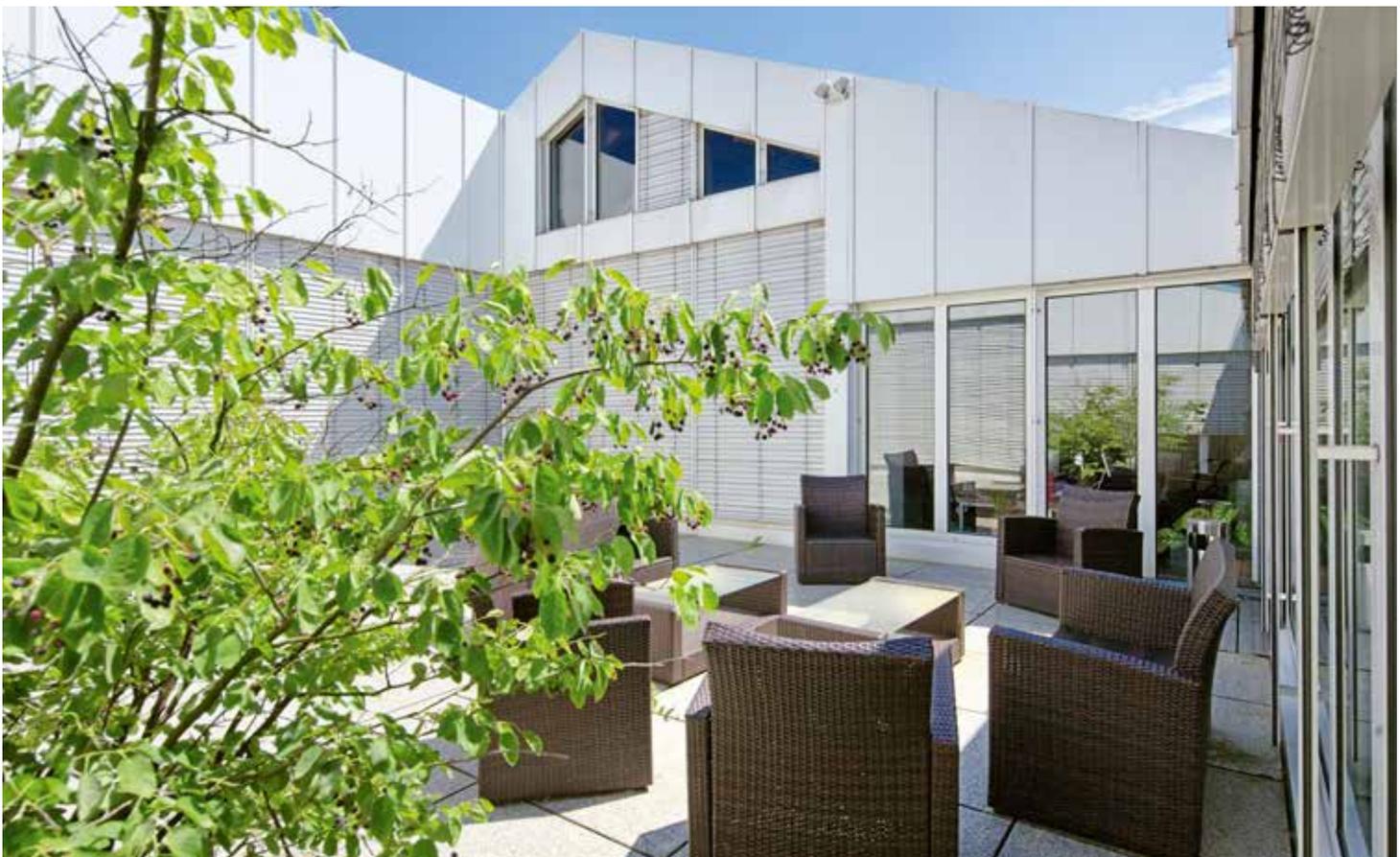
Die Überprüfung der Bewertung von Immobilien und das Einleiten von Es-

kalationsmaßnahmen sind 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 sind in *Abschnitt III.12* dieser Richtlinie geregelt.

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



Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,39 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,19 %
Transaktionskosten	276.000,00 EUR

Die **Gesamtkostenquote** (1,39 %) 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 § 13 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 13 Abs. 2 BAB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Berichtszeitraums dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind transaktionsabhängige Vergütungen in Höhe von 276 TEUR 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 Aufwandsersatzungen zu.

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

In der Position **Sonstige Erträge** werden übrige Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien in Höhe von 120 TEUR, Kostenbeteiligungen von Mietern an Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 21 TEUR, sowie Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 12 TEUR ausgewiesen.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten die Beratungskosten in Höhe von 40 TEUR und Sachverständigenkosten in Höhe von 77 TEUR.

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

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	4.451.764,73 EUR
Davon feste Vergütungen	3.427.103,61 EUR
Davon variable Vergütungen	1.024.661,12 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2014)	43
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	2.450.879,77 EUR
Davon an Führungskräfte	2.450.879,77 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

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

Wesentliche Änderungen des Informationsdokuments gemäß § 307 KAGB im Geschäftsjahr	n.a.
--	------

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

Angaben zum Risikoprofil gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Das Sondervermögen wird mit der Risikoausrichtung Core verwaltet und verfolgt eine renditeorientierte Anlagepolitik. Das Risikomanagementsystem für das Sondervermögen umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Währungsrisiken, Zinsänderungsrisiken, Adressausfallrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung des Sondervermögens auf Investments innerhalb der Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

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

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,25
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,30

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

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Catella Real Estate AG, München:

Die Catella Real Estate AG, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Catella Immo-Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2014 bis 30. Juni 2015 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2014 bis 30. Juni 2015 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 7. September 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG

Immo-Spezial Wirtschaftsregion Süddeutschland, ISIN: DE000AIH7BM4, Beginn des Geschäftsjahres: 01.07.2014, Ende des Geschäftsjahres: 30.06.2015, Endausschüttung am 30.09.2015, Tag der Beschlussfassung: 30.09.2015

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³ pro Anteil EUR
I a)	Betrag der Ausschüttung ⁴	0,3600	0,3600	0,3600
Zusatz	Barausschüttung	0,3600	0,3600	0,3600
I a)	aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
	bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000
	Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,1786	0,1786	0,1786
	Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,0000
2)	Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0552	0,0552	0,0552
I b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,1814	0,1814	0,1814
	Gesamtbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,2365	0,2365	0,2365
I c)	Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
	aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG ⁵	-	0,0000	0,0000
	bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG ⁵	-	0,0000	0,0000
	cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) ⁶	-	0,0000	0,0000
	dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
	ee) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000	-	-
	ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
	gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 1	0,0000	0,0000	0,0000
	hh) in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	-
	ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
	jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000	0,0000
	kk) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
	ll) in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000	0,0000

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³ pro Anteil EUR
I d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,2365	0,2365	0,2365
	Zusatz davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,2365	0,2365	0,2365
cc)	im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
I e)	(weggefallen)	-	-	-
I f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und ⁸			
aa)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
I g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,1786	0,1786	0,1786
I h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000

¹ Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden.

² Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

³ Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

⁴ Ausschüttung gemäß der Definition des BMF-Schreibens vom 18.08.2009 Randziffer 12.

⁵ Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen.

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100% ausgewiesen.

Steuerliche Hinweise

Bescheinigung entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz über die Ermittlung der steuerlichen Angaben für den Spezial-Investmentfonds Immo-Spezial Wirtschaftsregion Süddeutschland den Zeitraum vom 01.07.2014 bis 30.06.2015

An die Catella Real Estate AG (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 102 KAGB geprüften Buchführung und des geprüften Jahresberichtes für den oben genannten Spezial-Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

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

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den genannten Investmentfonds die Angaben entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

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

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

Diese Bescheinigung ist zu Informationszwecken an die Gesellschaft gerichtet und darf in keinem anderen Zusammenhang verwendet werden. Insbesondere ist eine Offenlegung dieser Bescheinigung gegenüber Dritten oder ihre Verwendung in Verkaufsprospekten oder anderen gleichartigen öffentlichen Dokumenten oder Medien ausgeschlossen. Dritter im Sinne dieser Regelung ist nicht der Anteilsinhaber des Spezial-Investmentfonds oder die Finanzverwaltung.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir die Leistung für die Gesellschaft erbracht haben, lagen die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01.01.2002 zu Grunde. Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in dieser Bescheinigung enthaltenen Informationen bestätigt jeder der Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsregelung unter Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

München, den 30.09.2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Bauderer ppa. Frederik Wolf
(Steuerberater) (Steuerberater)

Steuerliche Hinweise

Grundsätzlicher Hinweis

Der Immo Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland qualifiziert aus deutscher steuerlicher Sicht als deutscher Spezial-Investmentfonds. Für ihn gelten daher die steuerlichen Regelungen für Spezial-Investmentfonds.

Gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 InvStG in der Fassung des AIFM-Steueranpassungsgesetzes (InvStG (neu)) gelten Investmentvermögen im Sinne des InvStG in der am 21. Juli 2013 geltenden Fassung bis zum Ende des Geschäftsjahres, das nach dem 22. Juli 2016 endet, als Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 1b S. 2 InvStG (neu), sofern die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 2 S. 2 InvStG (neu) erfüllt sind.

Allgemeine Besteuerungssystematik

Ein inländischer Investmentfonds ist von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

Anteile im Betriebsvermögen

Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, erzielen in der Regel gewerbliche Einkünfte.

Betriebliche Anleger, die ihren Gewinn durch Einnahmen-Überschuss-Rechnung ermitteln, haben die ausgeschütteten sowie die ausschüttungsgleichen Erträge zum Zuflusszeitpunkt zu ver-

steuern. Im Fall der Gewinnermittlung durch Betriebsvermögensvergleich ist gemäß dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen zum Investmentsteuergesetz vom 18. August 2009 hinsichtlich der zeitlichen Zuordnung von Erträgen auf Anlegerebene grundsätzlich der Zeitpunkt des Ausschüttungsbeschlusses und nicht der Zeitpunkt der tatsächlichen Ausschüttung maßgebend.

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig¹. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Ausländische Mieterträge

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

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden. Alternativ können diese Steuern auf Anlegerebene von den Einkünften abgezogen werden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

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

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

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Körperschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

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

¹ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

angerechnet werden. Alternativ können diese Steuern auf Anlegerebene von den Einkünften abgezogen werden.

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

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

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

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz² (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelun-

ternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Inländische und ausländische Dividenden aus (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim einkommensteuerpflichtigen Anleger zu 60 % steuerpflichtig (sog. Teileinkünfteverfahren). Bei körperschaftsteuerpflichtigen Anlegern werden Dividenden, die dem Sondervermögen nach dem 28. Februar 2013 zufließen, nur dann steuerfrei gestellt (5 % der Dividenden gelten jedoch als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben), wenn die Voraussetzungen nach § 15 Abs. 1a InvStG erfüllt sind. Die Steuerfreistellung gilt gemäß § 8b Abs. 8 KStG nicht für Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen (weitere Ausnahmen in § 8b Abs. 7 KStG).

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenden erträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags nach derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen

(Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sog. Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

Negative steuerliche Erträge

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

² 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Steuerliche Hinweise

Substanzauskehrungen

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

Ausgleichsposten

In Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen dem Betrag der Ausschüttung (investmentrechtliche Ausschüttung inklusive Kapitalertragsteuer) und den ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträgen ist für steuerliche Zwecke grundsätzlich ein Ausgleichsposten zu bilden. Sofern die ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträge den Betrag der Ausschüttung übersteigen, ist ein aktiver Ausgleichsposten zu bilden. Sind die steuerlichen Erträge niedriger als der Betrag der Ausschüttung, ist ein passiver Ausgleichsposten zu bilden. Der jeweilige Ausgleichsposten ist im Zeitpunkt der Veräußerung oder Rückgabe der Anteile oder dann, wenn die thesaurierten Beträge zur Ausschüttung verwendet werden, erfolgswirksam aufzulösen.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für

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

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für körperschaftsteuerpflichtige Anleger, sofern der Anleger § 8b KStG anwenden kann, steuerfrei (5 % gelten jedoch als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben), soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden³ und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren (sog. Aktiengewinn). Von einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Kapitalertragsteuer

Die steuerpflichtigen Erträge unterliegen grundsätzlich der Kapitalertragsteuer.

Für Kapitalerträge, die dem Anleger nach dem 31. Dezember 2011 zufließen oder als zugeflossen gelten, sind die Regelungen des OGAW-IV-Umsetzungsgesetzes zum Kapitalertragsteuerabzug zu beachten.

Dabei hat bei Spezial-Investmentfonds die Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich auf alle Erträge innerhalb eines Monats nach Entstehung 25 % Kapitalertragsteuer einzubehalten, anzumelden und an das Finanzamt abzuführen.

Die persönlichen steuerlichen Verhältnisse der einzelnen Anleger können dabei von der Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt werden. Für eine Abstandnahme von der Kapitalertragsteuer (z.B. bei Anlegern mit NV-Bescheinigung, Steuerausländern oder sog. Dauerüberzahlern (z.B. Kreditinstitute)) sind die Regelungen des § 44a EStG zu beachten.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eine Steueranmeldung innerhalb eines Monats nach Entstehung der Kapitalertragsteuer nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz auf elektronischem Weg zu übermitteln.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat auf Verlangen des Gläubigers eine Steuerbescheinigung nach amtlich vorgeschriebenem Muster auszustellen.

Solidaritätszuschlag

Der Solidaritätszuschlag zur Einkommen- und Körperschaftsteuer beträgt 5,5 %. Soweit Ausschüttungen aus den Fonds-Anteilen dem Kapitalertragsteuerabzug unterliegen, ist die einbehaltenen Kapitalertragsteuer Bemessungsgrundlage für den Solidaritätszuschlag.

³ Die Voraussetzungen nach § 15 Abs. 1a InvStG müssen erfüllt sein.

Der Solidaritätszuschlag wird in der Steuerbescheinigung gesondert ausgewiesen. Er ist auf den im Rahmen der Einkommen- oder Körperschaftsteueranlagung endgültig festzusetzenden Solidaritätszuschlag anrechenbar. Zuviel gezahlter Solidaritätszuschlag wird erstattet.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese ist ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer anrechenbar.

Ertragsausgleich

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

Grunderwerbsteuer

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

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Investmentfonds ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Die Feststellungserklärungen stehen gesonderten und einheitlichen Feststellungsbescheiden gleich. Sie sind Grundlagenbescheide für die Besteuerung des Anlegers. Änderungen der Feststellungsbescheide, z.B. anlässlich einer Außenprüfung der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, auf das sich die Änderungen beziehen.

Anlage

Ausführliche Hinweise auf die steuerlichen Regelungen hinsichtlich der einzelnen Ertragsbestandteile für

verschiedene Anlegergruppen können den Tabellen in der Anlage entnommen werden. Für die getroffenen Aussagen zur Kapitalertragsteuer wird unterstellt, dass alle notwendigen anlegerspezifischen Informationen/Bescheinigungen (insb. NV-Bescheinigung und Freistellungserklärungen) vom Anleger der Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtzeitig zur Verfügung gestellt worden sind. Ferner wird unterstellt, dass steuerbefreite Anleger die Fondsanteile im Rahmen ihrer steuerbefreiten Sphäre halten.

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige betriebliche Anleger 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.

Steuerliche Hinweise

Anlage

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Inländische Anleger					
<p>Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)</p>	<p><u>Kapitalertragsteuer:</u></p> <p>Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 %</p>	<p><u>Kapitalertragsteuer:</u></p> <p>25 %</p>	<p><u>Kapitalertragsteuer:</u></p> <p>Abstandnahme</p>	<p><u>Kapitalertragsteuer:</u></p> <p>Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 %</p>	<p><u>Kapitalertragsteuer:</u></p> <p>Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten Abstandnahme für Banken bzw. 25 %</p>
	<p><u>materielle Besteuerung:</u></p> <p>Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden</p>	<p><u>materielle Besteuerung:</u></p> <p>a) Streubesitzdividenden und REIT-Dividenden: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer</p> <p>b) Schachteldividenden (nicht von REITs): Körperschaftsteuerfrei (Mindestbeteiligung 10 %) und gewerbesteuerpflichtig; für Zwecke der Körperschaftsteuer gelten 5 % der steuerfreien Dividendeneinnahmen als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben</p>	<p><u>materielle Besteuerung:</u></p> <p>a) Streubesitzdividenden, REIT-Dividenden und niedrig besteuerte Dividenden aus Kapital-Investitionsgesellschaften (sofern keine AStG-Hinzurechnungsbesteuerung anzuwenden ist): Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ausländische Quellensteuer ist bis zum DBA-Höchstsatz anrechenbar oder bei der Ermittlung der Einkünfte abziehbar</p> <p>b) Schachteldividenden (nicht von REITs): Körperschaftsteuerfrei (Mindestbeteiligung 10 %) und gewerbesteuerpflichtig; für Zwecke der Körperschaftsteuer gelten 5 % der steuerfreien Dividendeneinnahmen als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben</p>	<p><u>materielle Besteuerung:</u></p> <p>Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer</p>	<p><u>materielle Besteuerung:</u></p> <p>Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig mit der Möglichkeit ausländische Steuern anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.</p>

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme				
	<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrück- erstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden				<u>materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (nach Berücksichtigung der RfB-Bildung) mit der Möglichkeit ausländische Steuern bis zum DBA-Höchstsatz anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme		
	<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden		<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ausländische Quellensteuer ist bis zum DBA-Höchstsatz anrechenbar oder bei der Ermittlung der Einkünfte abziehbar	<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	<u>materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig mit der Möglichkeit ausländische Steuern anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme				
	<u>materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei				

Steuerliche Hinweise

Anlage

<i>Thesaurierte oder ausgeschüttete</i>	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme; Ausnahme: Wertpapierleiherträge i.Z.m. deutschen Aktien, dann 15 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 15 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme		
	<u>materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei; Ausnahme: Definitiver Steuerabzug für Wertpapierleiherträge i.Z.m. deutschen Aktien	<u>materielle Besteuerung:</u> Steuerabzug wirkt definitiv.	<u>materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei		
Gewerbliche Personengesellschaften	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %
	<u>materielle Besteuerung:</u> Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet.				
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %			<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine, falls die Erträge nach DBA steuerfrei sind, ansonsten 25 %	
	<u>materielle Besteuerung:</u> Auf der Ebene der Personengesellschaft fällt keine Gewerbesteuer an. Die Einkünfte aus der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsfolgen eintreten als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert.				

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden	Deutsche Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist	Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist
Ausländische Anleger	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %; ggf. Ermäßigung auf DBA-Höchstsatz möglich durch einen Antrag auf Quellensteuererstattung, der beim Bundeszentralamt für Steuern zu stellen ist; soweit keine Quellensteuererstattung erreicht wird, wirkt der Steuerabzug definitiv	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine
<p><u>materielle Besteuerung:</u></p> <p>Der Anleger wird mit den deutschen Dividenden, den deutschen Mieterträgen und Erträgen aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist beschränkt steuerpflichtig. Durch die Abgabe einer Steuererklärung in Deutschland kann er hinsichtlich der mit Kapitalertragsteuern belasteten deutschen Mieten und Gewinnen aus der Veräußerung deutscher Immobilien eine Erstattung erhalten (die Kapitalertragsteuer gilt als Vorauszahlung, der Körperschaftsteuersatz in Deutschland beträgt nur 15 %).</p> <p>Ansonsten richtet sich die materielle Besteuerung nach den Regeln des Sitzstaates des Anlegers.</p>					

Steuerliche Hinweise

Anlage

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
Inländische Anleger				
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine
	<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden	<u>materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuert Kapital-Investitions-gesellschaften handelt; für Zwecke der Körperschaftsteuer gelten 5 % der steuerfreien Dividendeneinnahmen als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben	<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	<u>materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig mit der Möglichkeit ausländische Steuern anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden			<u>materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig (nach Berücksichtigung der RfB-Bildung) mit der Möglichkeit ausländische Steuern anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden		<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer	<u>materielle Besteuerung:</u> Je nach Quellenstaat sind die Erträge in Deutschland steuerfrei (DBA-Freistellung) oder steuerpflichtig mit der Möglichkeit ausländische Steuern anzurechnen (Anrechnungsmethode) oder bei der Ermittlung der Einkünfte abzuziehen.

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termingeschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien	Gewinne aus dem Verkauf von deutschen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist	Gewinne aus dem Verkauf von ausländischen Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei			
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei			
Gewerbliche Personengesellschaften	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>materielle Besteuerung:</u> Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet.			
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 %		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine	
	<u>materielle Besteuerung:</u> Auf der Ebene der Personengesellschaft wird keine Gewerbesteuer erhoben. Die Einkünfte der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsfolgen eintreten als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert.			
Ausländische Anleger	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Keine bzw. Abstandnahme			
	<u>materielle Besteuerung:</u> Die materielle Besteuerung richtet sich nach den Regeln des Sitzstaates des Anlegers.			

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

D-80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-66

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2014

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014

2.712 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip – ab 01.01.2015

Aufsichtsratsvorsitzender –

ab 12.05.2015

Selbständiger Berater

Knut Pedersen

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender – ab 12.05.2015

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Josef Brandhuber – ab 12.05.2015

Selbständiger Berater

Johan Nordenfalk

Catella AB, Schweden

Group Head of Legal

Bernd Schöffel – ab 12.05.2015

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Ando Wikström

Catella AB, Schweden

Deputy Chief Executive/CFO

Heimo Leopold

Vermögensverwalter – bis 12.05.2015

Pär Nuder

Senior Director Albright Stonebridge

Group, former Minister for Finance,

Sweden – bis 31.12.2014

Paul Vismans

Selbständiger Berater – bis 12.05.2015

Vorstand

Dr. Andreas Kneip

(Vorstandssprecher) bis 31.12.2014

Bernhard Fachtner

Henrik Fillibeck

Jürgen Werner

Gesellschafter

Catella Property Fund Management

AB, Stockholm/Schweden (94,5 %)

Fastighetsaktiebolaget Bremia,

Kalmar/Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH

Lilienthalallee 34-36

D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2014

5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014

155.974 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str.8

80636 München

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Tobias Gilich

Dipl.-Ing./Dipl. Wirtsch. Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken.

Michael Schlarb

Dipl.-Ing./Immobilienökonom/

MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken.

Anke Stoll

Dipl.-Kffr./MRICS

Öffentlich bestellte und vereidigte

Sachverständige für die Bewertung von

Grundstücken und die Ermittlung von

Mietwerten.

Rolf Beck (Ersatzbewerter)

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken.

b) Ankaufsbewerter

Klaus Edenharter

Dipl.-Ing.

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

Renate Grünwald

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Alfred Lehner

Betriebswirt (VWA)

Hartmut Nuxoll

Dipl.-Ing.

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

Anlageausschuss

Gerhard Andreas

Jürgen Betzold

Lutz Boden

Marco Bormann

Daniel Büttner

Rene Dobler

Thomas Eser

Henrik Fillibeck

Stefan Fink

Alexander Flechsig

Jens Glockzin

Rolf Haupt

Gabriela Jäger

Andreas Kähl

Ute Kalms

Gerhard Kellermann

Jörg Kienle

Uwe Leikert

Hermann Lohmann

Annette Meyer

Guido Mombauer

Walter Pache

Thorsten Pils

Inken Radtke

Gerd Reitnauer

Bernd Rieke

Ralf Achim Rotsch

Britta A. Sander

Markus Schaub

Thomas Scheeder

Werner Schmiedeler

Uwe Schönbrodt

Thomas Schwarzbauer

Dr. Bernd Serf

Franz Steinhart

Heidi Stenzel

Jürgen Werner

Jürgen Wittmann



Objektfotos
Titelseite
Seite 8-9
Seite 13
Seite 21
Seite 25
Seite 37
Seite 43
Seite 47
Seite 50
Seite 61
Seite 81

Bernd Perlbach
Business Carré, Erlangen
Silcherstraße, Stuttgart
Maximilianstraße, Regensburg
Seiderzell, Feuchtwangen
Königstraße, Nürnberg
Adenauerplatz, Heidelberg
Holbeinstraße, Augsburg
Business Carré, Erlangen
Silcherstraße, Stuttgart
Maximilianstraße, Regensburg
Seiderzell, Feuchtwangen



Catella Real Estate AG
Sitz in München

Vorstand:
Bernhard Fachtner
Henrik Fillibeck
Jürgen Werner

Aufsichtsrat:
Dr. Andreas Kneip
Knut Pedersen
Josef Brandhuber
Johan Nordenfalk
Bernd Schöffel
Ando Wikström

www.catella-realestate.de