



FOCUS NORDIC CITIES

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN

HALBJAHRESBERICHT ZUM 29. FEBRUAR 2016



Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 29.02.2016	Stand 31.08.2015	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	199.228	208.340	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	226.264	291.162	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-2.121	-55.614	TEUR
Finanzierungsquote ²	28,2	28,6	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	238.118	289.257	TEUR
davon direkt gehalten	27.750	50.380	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	210.368	238.877	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14	17	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	12	13	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	3	3	
Vermietungsquote ³	83,3	82,9	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	23.609	9.027	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	1.135	16.989	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	22.474	-7.962	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	11,3	-3,8	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	-3,1	-8,0	%
seit Auflage ¹⁰	5,5	8,9	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	22.555.737	22.789.328	Stück
Anteilwert ¹¹	8,83	9,14	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	28.12.2015	28.12.2015	
Ausschüttung je Anteil	0,03	0,03	EUR

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

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

¹ Im Berichtszeitraum 01.09.2015 bis 29.02.2016, im Vergleichszeitraum 01.09.2014 bis 31.08.2015.

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

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

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

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 29.02.2016 für den Zeitraum vom 03.09.2007 bis 29.02.2016, Angabe zum 31.08.2015 für den Zeitraum 03.09.2007 bis 31.08.2015.

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

Inhaltsverzeichnis

- 03 Kennzahlen „auf einen Blick“
- 06 Zwischenbericht der Fondsverwaltung
- 14 Übersicht Vermietung
- 16 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016
- 20 Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016 – Teil I: Immobilienverzeichnis
- 26 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
- 30 Übersicht Anschaffungskosten
- 34 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
- 36 Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016 – Teil II: Bestand der Liquidität
- 38 Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
- 40 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 44 Anhang
- 60 Gremien

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

mit dem vorliegenden Halbjahresbericht berichten wir über den Zeitraum vom 01.09.2015 bis zum 29.02.2016. Wir fassen für Sie – neben den gewohnten Zahlen und Fakten – zusammen, welche Faktoren zur Kündigung der Verwaltung des „Focus Nordic Cities“ Fonds während des Berichtszeitraumes geführt haben.

Die Catella Real Estate AG hat gem. § 99 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs (nachstehend „KAGB“), § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen (nachstehend „AAB“) die Verwaltung des Sondervermögens „Focus Nordic Cities“ mit Wirkung zum 23.12.2018 gekündigt und aufgrund dieser außergewöhnlichen Umstände die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens gem. § 258 Abs.1 i.V.m. § 98 Abs. 2 Satz 1 KAGB, § 12 Abs. 7 der Allgemeinen Anlagebedingungen ausgesetzt.

Nach umfassender Prüfung aller Möglichkeiten der Liquiditätsbeschaffung war der Vorstand der Catella Real Estate AG zu der Auffassung gelangt, dass eine nachhaltige Fortführung der Verwaltung des Sondervermögens nicht mehr gewährleistet werden kann. Ein wesentlicher Grund für die Entscheidung zur Kündigung und der damit verbundenen Auflösung des Sondervermögens lag darin begründet, dass die Catella Real Estate AG aufgrund der zum Zeitpunkt der Kündigung bekannten Rückgabeverlangen verschiedener Anleger – selbst wenn ausreichend liquide Mittel rechtzeitig beschafft

werden könnten – das Fondsvolumen soweit schrumpfen lassen müsste, dass für die verbleibenden Anleger kein der ursprünglichen Anlagepolitik gerecht werdendes Restportfolio aufrecht erhalten werden kann.

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

Die Kündigung wurde im Bundesanzeiger vom 23.12.2015 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde die Kündigung, die damit verbundene Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme sowie die Auflösung des Sondervermögens in der „Börsenzeitung“ sowie auf der Internetseite www.catella.com/immobilienfonds veröffentlicht.

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

Über die einzelnen Stadien der Auflösung des Sondervermögens werden die Anleger durch die jeweiligen Halbjahres- und Jahresberichte zu den bisherigen Stichtagen unterrichtet; zum aktuellen Stand der Auflösung informiert Sie dieser Halbjahresbericht.

Auf den Stichtag 23.12.2018 wird schließlich ein Auflösungsbericht gem. § 105 Abs. 1 KAGB in Verbindung mit § 101 Abs. 1 KAGB erstellt.

Es ist erklärtes Ziel der Catella Real Estate AG, die noch vorhandenen Immobilien ebenso zügig und zufriedenstellend zu bestmöglichen Preisen zu veräußern.

Performance

Der Focus Nordic Cities konnte seit Auflage im Jahr 2007 eine Gesamtrendite nach BVI von 5,5 % erwirtschaften (Stand: 29.02.2016). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von 0,7 % p.a. bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2015/2016 (01.09.2015 bis 29.02.2016) konnte der Focus Nordic Cities eine BVI-Gesamtrendite von -3,1 % realisieren.

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 29.02.2016 rund 23,6 Mio. EUR (12 % des Nettofondsvolumens).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass zum Berichtszeitpunkt aus den nachfolgend näher dargestellten Verkäufen der Objekte „Fabrikstraße, Kiel“, „Theodor-Heuss-Ring, Kiel“ und „El Dunes,

Riga“ liquide Mittel in Höhe von rund 21,8 Mio. generiert werden konnten.

Aus den Erlösen aus den vorgenannten Veräußerungen soll den Anlegern – gerechnet ab dem Zeitpunkt der Kündigung, d.h. ab 23.12.2015 – ein halbjährlicher Abschlag ausgezahlt werden, soweit die Erlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen verlangen. Die Catella Real Estate AG wird sich dazu in den nächsten Wochen mit der Verwahrstelle bezüglich einer möglichen Auszahlung abstimmen, um ihren Pflichten gegenüber den Anlegern rechtzeitig nachkommen zu können.

Verkäufe

In der Berichtsperiode wurden aus dem Fondsportfolio drei Immobilien veräußert.

Im September 2015 wurde das Objekt „Fabrikstraße“ in Kiel (Deutschland), im Dezember 2015 die Objekte „Theodor-Heuss-Ring“ in Kiel (Deutschland) und „El Duntas“ in Riga (Lettland) verkauft.

„Fabrikstraße“ (Kiel, Deutschland)

Nach einer ersten Marktansprache im zweiten Halbjahr 2014, die zu keinen befriedigenden Angeboten geführt hatte, konnte in einer zweiten Verkaufsrunde eine Veräußerung des Objektes zu einem Kaufpreis von 16,4 Mio. EUR erreicht werden. Das Objekt wurde dabei im September 2015 in Form eines

Asset Deals veräußert. Der Liquiditätszufluss durch den Objektverkauf beläuft sich auf rd. 6 Mio. EUR.

„Theodor-Heuss-Ring“ (Kiel, Deutschland)

Nach erfolgreicher Verlängerung des Mietvertrages mit dem Alleinmieter Domcura AG um weitere zehn Jahre zu annähernd gleichen Konditionen, erfolgte eine Marktansprache im zweiten Quartal 2015. Dabei hat sich in dem Verkaufsprozess ein privater Investor mit einem Kaufpreisgebot über rund 5,6 Mio. EUR durchgesetzt. Damit konnte ein Verkauf zu rund 8 % über dem zum Verkaufszeitpunkt gültigen Verkehrswert von 5,17 Mio. EUR (Stichtag: 15.09.2015) erreicht werden. Der Liquiditätszufluss durch den Objektverkauf belief sich auf rund 3 Mio. EUR. Das Objekt wurde in Form eines Asset Deals verkauft.

„El Duntas“ (Riga, Lettland)

Nachdem aufgrund dauerhafter Vermietungsbemühungen des Asset Managements zum zweiten Halbjahr 2015 eine Vollvermietung des Objektes erreicht werden konnte, wurde im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens die Immobilie an einen Estnischen institutionellen Investor für 23,5 Mio. EUR im Dezember 2015 veräußert. Aus dem Verkauf konnte damit ein Liquiditätszufluss von rund 12,8 Mio. EUR für den Fonds generiert werden. Der Verkauf des Objektes erfolgte im Rahmen eines Share Deals.

Ausblick

Mit der Kündigung wurde es notwendig, eine neue Strategie zu entwickeln, die nunmehr die optimale Kapitalisie-

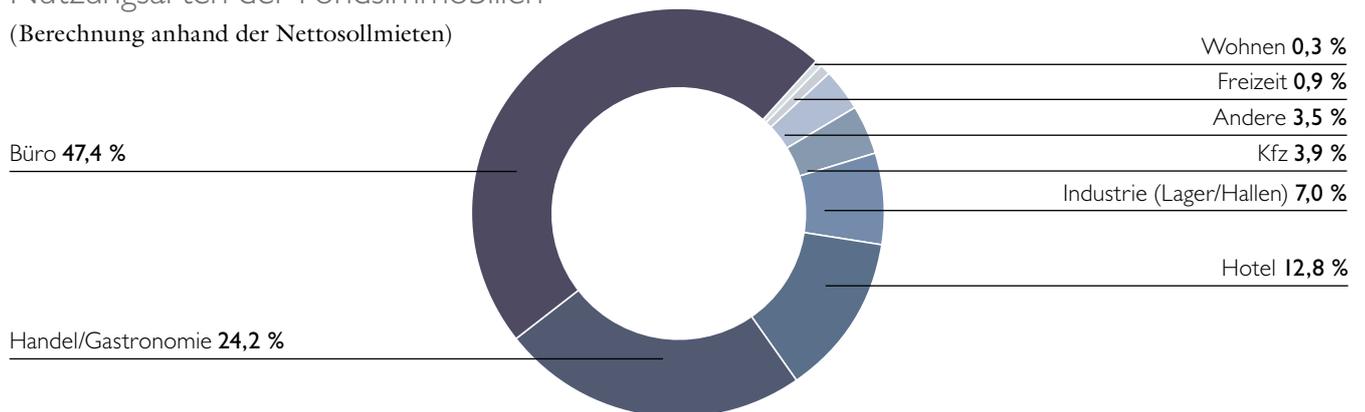
rung des gesamten Immobilienportfolios bis zum Ende der Kündigungsfrist in den Fokus rückt. Daher erarbeitet das Fonds- und Assetmanagement derzeit einen entsprechenden Verkaufsplan für das gesamte Portfolio, der die besonderen Charakteristika der Objekte sowie auch die aktuellen makro- und mikroökonomischen Faktoren berücksichtigt. Ziel ist es dabei, die Objekte innerhalb der dreijährigen Liquidationsfrist zu veräußern.

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

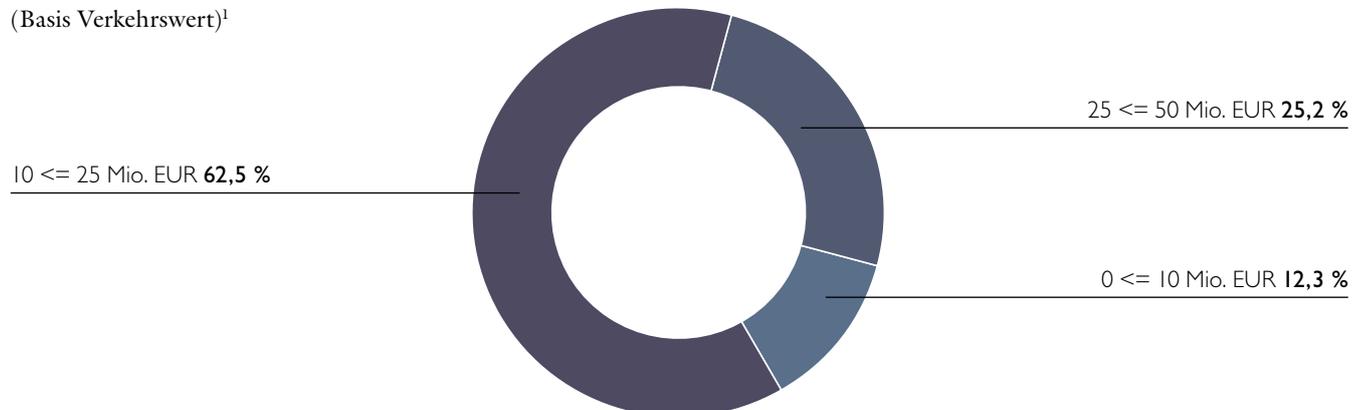
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (Basis Verkehrswert)¹



Nutzungsarten der Fondsimmobilien (Berechnung anhand der Nettosollmieten)



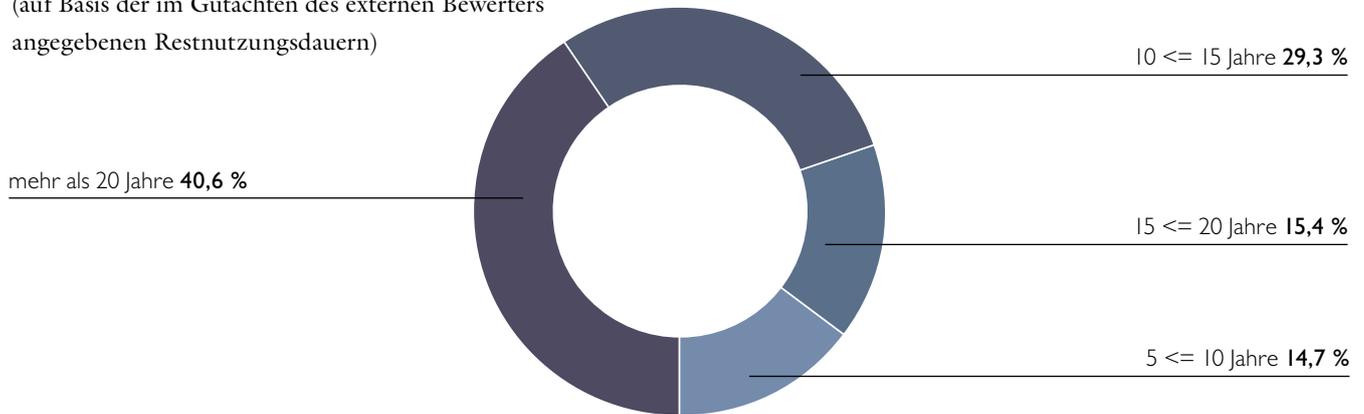
Größenklassen der Fondsimmobilien (Basis Verkehrswert)¹



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

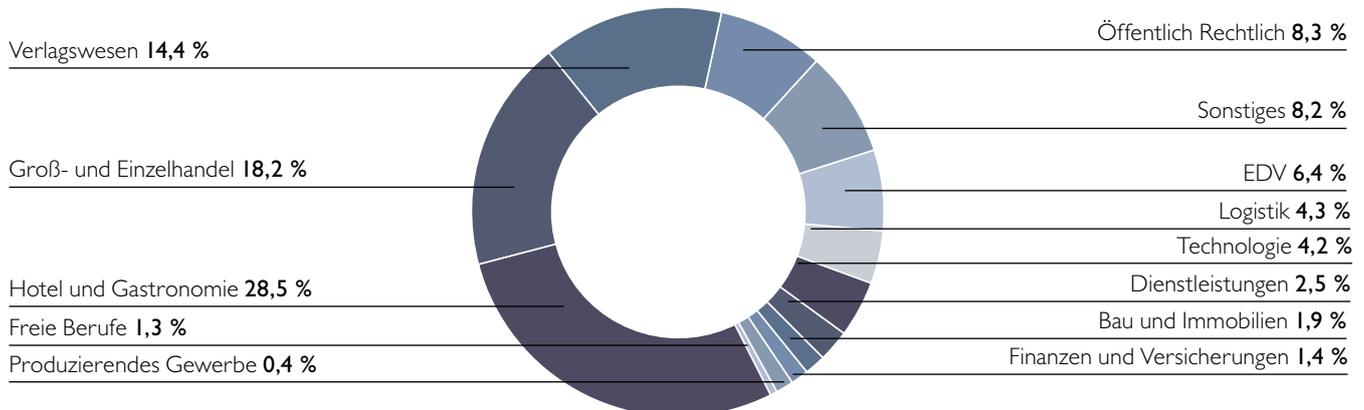
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

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



Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmieten)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 23.609 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten.

Von der Gesamtliquidität sind zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 868 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 24 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 446 TEUR, für Rückstellungen 84 TEUR sowie 445 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 728 TEUR gegenüber.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungs- gesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen
Euro-Kredite	14.300	6,0	11.148	4,7
NOK	0	0,0	41.588	17,5
SEK	0	0,0	0	0,0
GESAMT	14.300	6,0	52.736	22,2

Übersicht Währungsrisiken

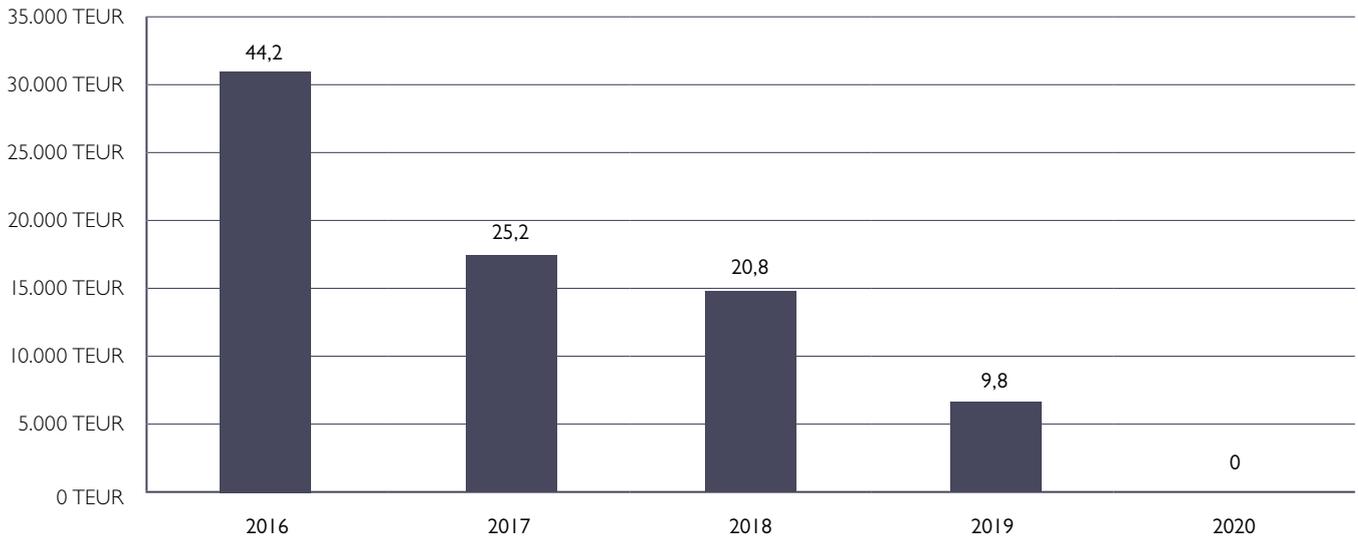
	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum in %
SEK	663	0,3
NOK	2.201	1,1
GESAMT	2.864	1,4

Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	67.036	100,0
1 bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	0	0,0
5 bis 10 Jahre	0	0,0
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	67.036	100,0

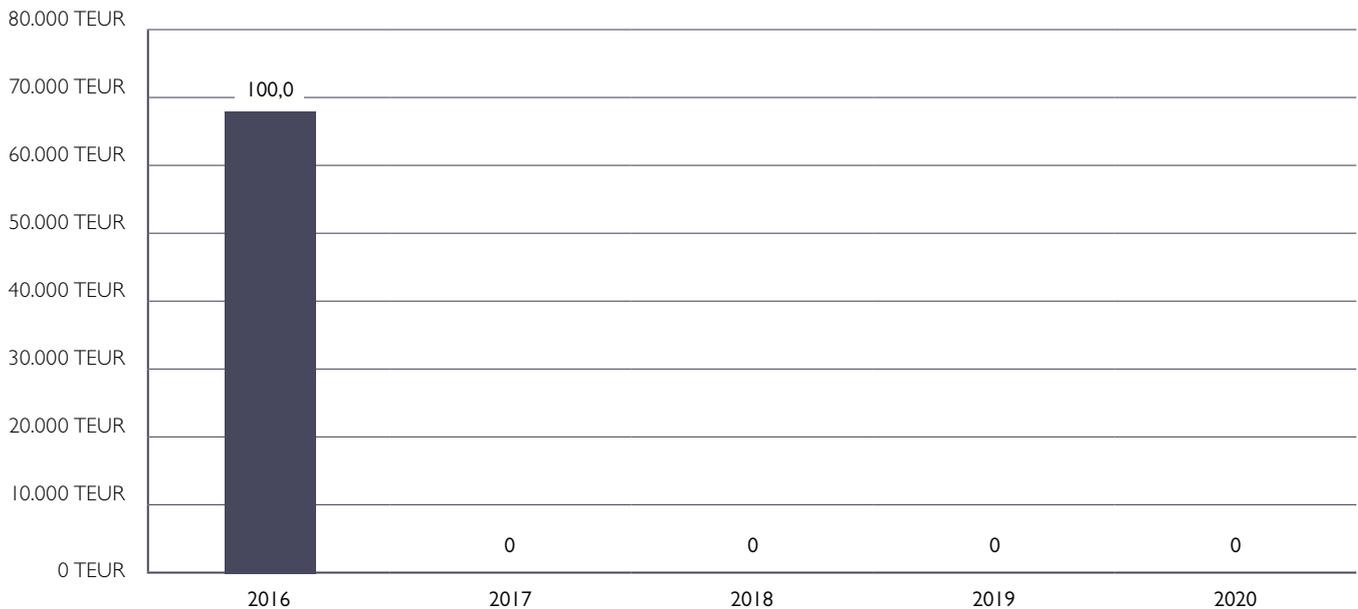
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 67.036 TEUR.

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

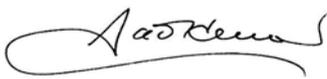
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Personal und Organisation

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

München, im April 2016

Catella Real Estate AG



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



X. Jongen
Vorstand



J. Werner
Vorstand



Übersicht Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	87,1	87,1	4,4	76,7	16,2	8,8	83,3	42,6	47,4
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	11,2	50,4	46,4	0,0	27,2	24,2
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	32,6	0,0	14,4	12,8
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,1	2,1	84,2	3,9	33,4	3,4	6,5	7,5	7,0
Jahresmietertrag Wohnen	1,9	1,9	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	0,0	1,0	0,9
Jahresmietertrag Kfz	8,9	8,9	0,0	4,3	0,0	4,7	0,0	3,3	3,9
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	11,4	0,0	0,0	4,1	10,2	3,9	3,5
Leerstand Büro	8,7	8,7	4,5	42,6	0,0	0,0	1,9	13,2	12,5
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	4,2	0,0	1,9	1,6
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	8,1	2,7	0,0	0,8	0,0	1,3	1,1
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,8	0,8	0,0	2,7	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8
Leerstand Andere	0,0	0,0	11,4	1,9	0,0	0,0	0,0	0,7	0,6
Vermietungsquote²	90,5	90,5	76,0	49,2	100,0	95,0	98,1	82,0	83,3

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

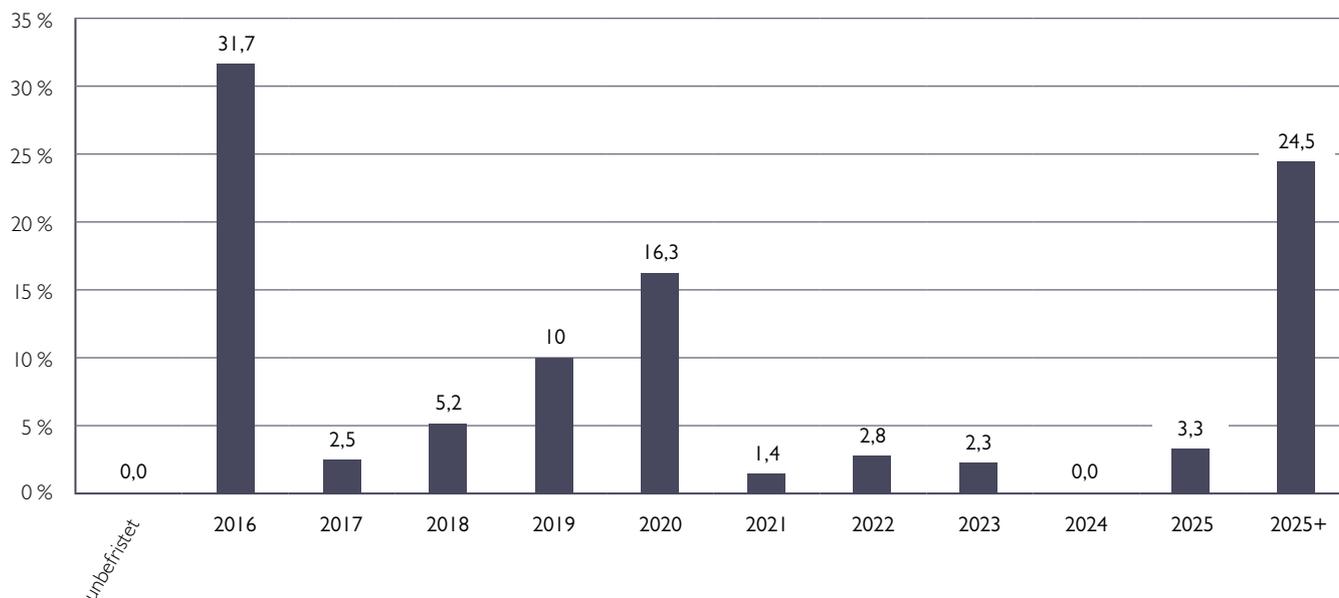
² Zeitraumbezogene Vermietungsquote.

Restlaufzeit der Mietverträge (Basis Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE Direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2016	14,2	14,2	0,0	56,5	74,1	1,4	75,4	33,8	31,7
2017	11,7	11,7	0,0	0,0	0,0	2,7	0,0	1,3	2,5
2018	8,1	8,1	0,0	0,7	25,9	3,3	4,5	4,9	5,2
2019	43,8	43,8	0,0	10,3	0,0	4,9	6,9	5,9	10,0
2020	13,0	13,0	100,0	4,1	0,0	23,3	13,2	16,7	16,3
2021	7,5	7,5	0,0	3,7	0,0	0,0	0,0	0,7	1,4
2022	0,0	0,0	0,0	6,1	0,0	3,9	0,0	3,1	2,8
2023	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	0,0	2,6	2,3
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2025	1,7	1,7	0,0	18,6	0,0	0,0	0,0	3,5	3,3
2025+	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	55,3	0,0	27,5	24,5

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)



Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 29. Februar 2016

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
I. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	27.750.000,00	13,93
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	27.750.000,00	13,93
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
I. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(66.101.534,68)	118.443.698,21	59,45
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(66.101.534,68)	118.443.698,21	59,45
III. Liquiditätsanlagen <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
I. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(8.227.560,43)	23.609.019,75	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(8.227.560,43)	23.609.019,75	11,85
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	727.715,75	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(18.356.814,49)	37.386.747,18	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(22.405,86)	695.783,29	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(97.518,11)	97.518,11	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(5.754.765,80)	6.238.820,30	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(24.231.504,26)	45.146.584,63	22,66
Summe Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(98.560.599,37)	214.949.302,59	107,89

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	14.300.000,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	23.946,38	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	867.958,83	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(6.379,84)	445.791,28	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(6.379,84)	15.637.696,49	7,85
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	83.611,17	0,04
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(6.379,84)	15.721.307,66	7,89
C. Fondsvermögen		199.227.994,93	100,00
Anteilwert (EUR)		8,83	
Umlaufende Anteile (Stück)		22.555.737	

Devisenkurse per 26.02.2016

Norwegische Krone 1 Euro = 9,51825 NOK

Schwedische Krone 1 Euro = 9,36730 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 26.02.2016 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Ende des Berichtszeitraumes beträgt das Fondsvermögen 199.228 TEUR. Dies entspricht bei 22.555.737 Anteilen zum Halbjahresabschluss einem Anteilpreis von 8,83 EUR.

Seit Geschäftsjahresbeginn wurden 233.591 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss 2.121 TEUR.

Zwei direkt gehaltene Objekte und zwölf indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 29.02.2016 zum Portfolio des Focus Nordic Cities. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *Immobilienverzeichnis* dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 27.750 TEUR. Es setzt sich aus zwei Objekten in Deutschland zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Immobilien in Kiel verkauft, die Fabrikstraße und der Theodor-Heuss-Ring.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 118.444 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurde eine Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft

verkauft: die „SIA Zeltini M“ in Lettland per 04.12.2015.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 23.609 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 45.147 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 728 TEUR setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 660 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 68 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (37.387 TEUR) ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen 696 TEUR und bestehen aus Gesellschafterdarlehen und Bankguthabenzinsen.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen insgesamt 98 TEUR. Auf eine Angabe in Fremdwährung wird verzichtet, da die Anschaffungsnebenkosten im Zeitpunkt der Entstehung in EUR um-

gerechnet und in EUR auf die restliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen (6.239 TEUR) befinden sich im Wesentlichen Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (4.394 TEUR) sowie aus Forderungen aus dem Verkauf der Beteiligung „Helsfyr Panorama AS“ (1.313 TEUR).

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 15.638 TEUR.

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

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 24 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 868 TEUR enthält von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (446 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (6 TEUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen

(27 TEUR), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (27 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (127 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus dem Verkauf von Liegenschaften (251 TEUR) und aus Lieferungen und Leistungen (8 TEUR).

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen von 84 TEUR ausgewiesen.

Diese beinhalten vor allem Rückstellungen für Prüfungskosten, steuerliche Beratung und Veröffentlichungskosten.



Vermögensaufstellung

zum 29. Februar 2016

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg Amsinckstraße 32 Woltmanstraße 19 Högerdamm 39, 41	G	85,5 B 2,4 I 2,4 W 9,7 K
2		Fördertower DE – 24114 Kiel Gablenzstraße 9	G	94,0 B 0,7 I 5,3 K

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentumsgrundstück
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2007	57	2003	3.274	10.952 ⁶	296	G, PA
01/2008	52	1998 2009 (Renovierung)	972	2.316 2.390	–	F, G, PA

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

⁶ Die Nutzfläche hat sich aufgrund Neuaufmaß geändert.

Vermögensaufstellung

zum 29. Februar 2016

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
3		Bradlink ⁷ EE – 80042 Pärnu Kodara 7	OÜ Bradlink, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 1.696 TEUR Gesellschafterdarlehen: 119 TEUR	G	4,4 B 84,2 I 11,4 A
4		Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 759 TEUR Gesellschafterdarlehen: 686 TEUR	G	30,9 B 5,4 G/H 63,7 I
5		Brivibas Centrs LV – 1011 Liepaja 164 Brivibas iela	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 989 TEUR Gesellschafterdarlehen: 345 TEUR	G, E ⁸	100,0 G/H
6		Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki Kasarmikatu 25	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 3.687 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.500 TEUR	G	93,7 B 6,3 G/H
7		Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 15.386 TEUR Gesellschafterdarlehen: 9.000 TEUR	G, E ⁹	48,1 B 21,5 G/H 10,4 I 0,7 W 9,7 F 9,6 K
8		Vuorikatu FI – 00610 Helsinki Vuorikatu 20	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20 ¹¹ , Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 2.943 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.380 TEUR	G	93,6 B 4,1 G/H 0,1 I 2,2 K

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
11/2007	39	2005	34.979	7.180	–	A, K
11/2007	40	2006	51.200	6.054	–	A, K
11/2007	40	2006	23.232	5.400	–	A
01/2008	51	ca. 1890 1945 1998-2003 (Modernisierung)	1.295	4.723	–	F, LA, PA
04/2008	59	1987	6.399	8.111 ¹⁰ 8.796	260 227	F, G, PA
06/2008	57	1938-1946 2006 (Sanierung)	1.679	6.592	–	F, G, LA, PA ¹²

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

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

⁸ Erbbaurecht nach lettischem Recht.

⁹ Erbbaurecht nach finnischem Recht.

¹⁰ Die Nutzfläche hat sich aufgrund Neuaufmaß nach Komplettumbau gegenüber dem Vorjahr verändert.

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

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

Vermögensaufstellung

zum 29. Februar 2016

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
9		Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand Dronningensgate 5 / Tollbodgaten 6	VictoriaNorge AS ⁷ , Stavanger Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 66.426 TNOK Gesellschafterdarlehen: -	G	7,7 B 34,6 G/H 3,4 I 49,3 Ho 5,0 A
10		Cholm I SE – 20505 Malmö Krusegatan 19 / Murmansgatan 119	Cholm AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 167.282 TSEK Gesellschafterdarlehen: 104.300 TSEK	G	83,3 B 6,5 I 10,2 A
11		Kiellands Hus NO – 0175 Oslo Waldemar Thranes Gate 72	FNC Kiellands Hus, AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 117.192 TNOK Gesellschafterdarlehen: 20.000 TNOK	G, T	77,3 G/H 2,6 I 14,5 K 5,6 A
12		Bogstadveien NO – 0355 Oslo Bogstadveien I	Bogstadveien I Holding AS, Oslo Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 64.828 TNOK Gesellschafterdarlehen: 37.644 TNOK	G, T	92,9 G/H 7,1 I
13		Wergelandsveien NO – 0167 Oslo Wergelandsveien 23, 25	FNC Wergelandsveien Holding AS ⁹ , Oslo Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 22.729 TNOK Gesellschafterdarlehen: 11.100 TNOK	G	71,4 B 8,9 I 11,7 K 8,0 A
14		Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger Skansgaten 1	VictoriaNorge Eiendom AS ¹⁰ , Sandnes Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 47.197 TNOK Gesellschafterdarlehen: -	G	1,1 B 17,1 G/H 79,8 Ho 2,0 A

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2007	52/42	1998	2.215	9.950	–	G, K, LA, PA
02/2008	45	1961-1964 1997 (Teilumbau) 2008-2009 (Modernisierung)	16.565	14.588	–	A, G, K, PA
05/2009	61	2006	1.376	6.281	–	F, G, K, PA, R
10/2009	44	1990 2006-2008 (Erweiterung)	723	1.762 ⁸	–	K, PA
03/2011	49	1847 2005-2006 und 2009 (Modernisierung)	2.001	2.145 2.165	–	A, LA, PA
01/2014	44/34	1907 2000 (Umbau)	1.654	6.090	–	LA, PA

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenetrags.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

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

⁸ Die Nutzfläche hat sich aufgrund eines Komplettumbaus gegenüber dem Vorjahr verändert.

⁹ Die Gesellschaft FNC Wergelandsveien AS wurde am 25.08.2012 mit der Gesellschaft FNC Wergelandsveien Holding AS verschmolzen.

¹⁰ Das Hotel Victoria wurde bisher von der Gesellschaft VictoriaNorge AS gehalten und am 01.01.2014 auf die Gesellschaft VictoriaNorge Eiendom AS übertragen.

Übersicht

Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	15,6	Technologie	3,0
2	Fördetower DE – 24114 Kiel	3,4	Finanzen, Versicherung	3,4

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
3	Bradlink EE – 80042 Pärnu	24,0	Technologie	4,8
4	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe	0,0	Verkehrsgewerbe	1,7
5	Brivibas Centrs LV – 1011 Liepāja	0,0	Groß- und Einzelhandel	0,5
6	Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki	3,1	Öffentliche Verwaltung	0,1
7	Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki	45,0	Groß- und Einzelhandel	5,6
8	Vuorikatu FI – 00610 Helsinki	94,8	HealthCare	6,9

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.555,5	6,2	1.481,0 1.407,0	22.375,0	53,6
363,8	4,9	331,0 350,0	5.375,0	42,8

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁸ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
262,2	9,0	281,0	2.900,0	35,7
581,3	8,7	553,0 581,0	6.645,0	37,9
527,5	10,6	454,0	4.960,0	23,6
1.327,7	6,4	1.543,0 1.492,0	20.795,0	0,0
1.669,7	6,9	1.831,0 1.875,0	24.360,0	0,0
1.502,5	7,5	1.436,0 1.382,0	20.090,0	32,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 29.02.2016, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

⁸ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

Übersicht

Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
9	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	0,0	Hotel, Gastronomie	12,2
10	Cholm I SE – 20505 Malmö	1,9	Verlagswesen	1,3
11	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	17,8	Groß- und Einzelhandel	4,6
12	Bogstadveien NO – 0355 Oslo	0,1	Hotel, Gastronomie	4,2
13	Wergelandsveien NO – 0167 Oslo	0,0	EDV	3,9
14	Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger	0,0	Hotel, Gastronomie	12,2

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
2.194,6	7,0	1.826,0 1.860,0	31.213,7	45,4
2.994,5	10,4	2.406,0 2.372,0	28.707,8	0,0
1.784,1	7,6	1.593,0 1.587,0	23.391,9	34,1
913,3	4,9	991,0 997,0	18.637,9	29,6
596,1	6,4	596,0	9.362,0	50,5
1.502,3	7,8	1.103,0 1.240,0	19.305,0	47,6

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 29.02.2016, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	23.389,9	1.541,8	746,6	795,2	6,6	-	-	-
2	Fördetower DE – 24114 Kiel	6.735,0	686,3	237,5	448,8	10,2	-	-	-

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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 ¹ in %	Im Geschäftsjahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
3	Bradlink EE – 80042 Pärnu	7.200,0	-	-	-	0,0	-	-	-
4	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe	10.450,0	-	-	-	0,0	-	-	-
5	Brivibas Centrs LV – 1011 Liepaja	5.795,0	-	-	-	0,0	-	-	-
6	Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki	22.000,0	-	-	-	0,0	-	-	-
7	Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki	23.000,0	978,4	920,0	58,4	4,3	-	-	-
8	Vuorikatu FI – 00610 Helsinki	22.136,5	-	-	-	0,0	-	-	-



Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK	Voraus. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
OÜ Bradlink, Tallinn	3.601,6	296,9	-	296,9	8,2	-	-	-
SIA Plienciema Centrs, Riga	6.178,4	404,7	-	404,7	6,6	-	-	-
SIA Brivibas Centrs, Riga	2.896,3	231,2	-	231,2	8,0	-	-	-
Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki	13.625,6	1.122,3	-	1.122,3	8,2	-	-	-
Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91 Helsinki	24.748,5	387,8	-	387,8	1,6	-	-	-
Kiinteistö Oy Helsingin Vourikatu 20, Helsinki	12.718,4	550,8	-	550,8	4,3	-	-	-

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

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises ¹ in %	Im Geschäftsjahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
9	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	37.791,1	-	-	-	0,0	-	-	-
10	Cholm I SE – 20505 Malmö	33.221,8	-	-	-	0,0	-	-	-
11	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	25.017,4	1.210,7	625,4	585,2	4,8	-	-	-
12	Bogstadveien NO – 0355 Oslo	16.244,7	897,2	407,5	489,6	5,5	38,9	330,9	43
13	Wergelandsveien NO – 0167 Oslo	9.500,9	370,5	-	370,5	3,9	15,3	213,3	59
14	Hotel Victoria ¹ NO – 4006 Stavanger	24.601,0	-	-	-	0,0	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung								
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum	
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten	
VictoriaNorge AS, Stavanger	17.112,3	652,6	-	652,6	3,8	-	-	-	
Cholm AB, Göteborg	16.619,9	815,8	-	815,8	4,9	-	-	-	
Kiellands Hus AS, Oslo	13.849,7	594,8	-	594,8	4,3	-	-	-	
Bogstadveien I Holding AS, Oslo	9.851,8	236,1	-	236,1	2,4	11,7	83,6	43	
FNC Wergelandsveien Holding AS, Oslo	2.042,8	127,2	-	127,2	6,2	1,4	14,0	59	
VictoriaNorge Eiendom AS, Sandnes	7.346,0	424,8	-	424,8	5,8	-	-	-	

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Fabrikstr. 7, Kiel	Geschäftsgrundstück	11/2015
Deutschland	Theodor-Heuss-Ring 49, Kiel	Geschäftsgrundstück	12/2015

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

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



Vermögensaufstellung

zum 29. Februar 2016

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 23.609 TEUR (11,9 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle werden zum Stichtag 248 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.02.2016 0,000 %. Ebenfalls bei der Verwahrstelle werden Währungskonten im Gegenwert von 8.109 TEUR (NOK-Konten) und 119 TEUR (SEK-Konto) mit einer

Verzinsung von -0,850 % (SEK-Konto) per 09.02.2016 bzw. 0,000 % (NOK-Konten) per 25.02.2016 geführt. Auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg befinden sich 11.700 TEUR. Die Verzinsung beträgt zum 29.02.2016 0,02 %. Auf drei Konten der ING-Niederlande befinden sich insgesamt 3.178 TEUR mit einer Durchschnittsverzinsung von 0,210 % per 29.02.2016.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der UniCredit Bank AG

weisen einen Endbestand von insgesamt 300 TEUR ohne Guthabenverzinsung aus.

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Norwegen und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 91.205 TEUR.

I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 29.02.2016

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Investmentanteile

Stichtag 29.02.2016

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Wertpapiere

Stichtag 29.02.2016

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor..

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stichtag 29.02.2016

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

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 29.02.2016

I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	125.000 TNOK	14.149	13.192	956
EUR – NOK	39.000 TNOK	4.666	4.233	433
EUR – NOK	164.000 TNOK	18.815	17.425	1.389
				1.389

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR-NOK	92.000 TNOK	10.404	9.628	775
EUR-NOK	141.000 TNOK	15.945	14.756	1.189
EUR-NOK	39.000 TNOK	4.187	4.066	121
EUR-NOK	120.000 TNOK	12.500	12.467	33
EUR-NOK	215.000 TNOK	24.209	22.504	1.705
EUR-NOK	607.000 TNOK	67.245	63.422	3.823
EUR-SEK	270.000 TSEK	29.423	28.852	571
EUR-SEK	-10.000 TSEK	-1.075	-1.069	-6
EUR-SEK	260.000 TSEK	26.348	27.783	565
				4.388

Vermögensaufstellung

zum 29. Februar 2016

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	659.561,15 68.154,60	727.715,75	0,37
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(18.356.815,49)		37.386.747,18	18,77
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(22.405,86)		695.783,29	0,35
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(97.518,11)	0,00 97.518,11	97.518,11	0,05
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	(5.754.765,80)	4.394.001,79	6.238.820,30	3,13
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
TEUR	TEUR	EUR		
96.667.938,21	92.273.936,42	4.394.001,79		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	14.300.000,00	7,18
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		23.946,38	0,01
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		867.958,83	0,44
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(6.379,84)	0,00 6.379,84	445.791,28	0,22
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
-1.074.979,84	-1.068.600,00	6.379,84		
III. Rückstellungen			83.611,17	0,04
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			199.227.994,93	100,00
Anteilwert (EUR)			8,83	
Umlaufende Anteile (Stück)			22.555.737	

Devisenkurse per 26.02.2016:

Norwegische Krone : 1 Euro = 9,51825 NOK

Schwedische Krone : 1 Euro = 9,36730 SEK

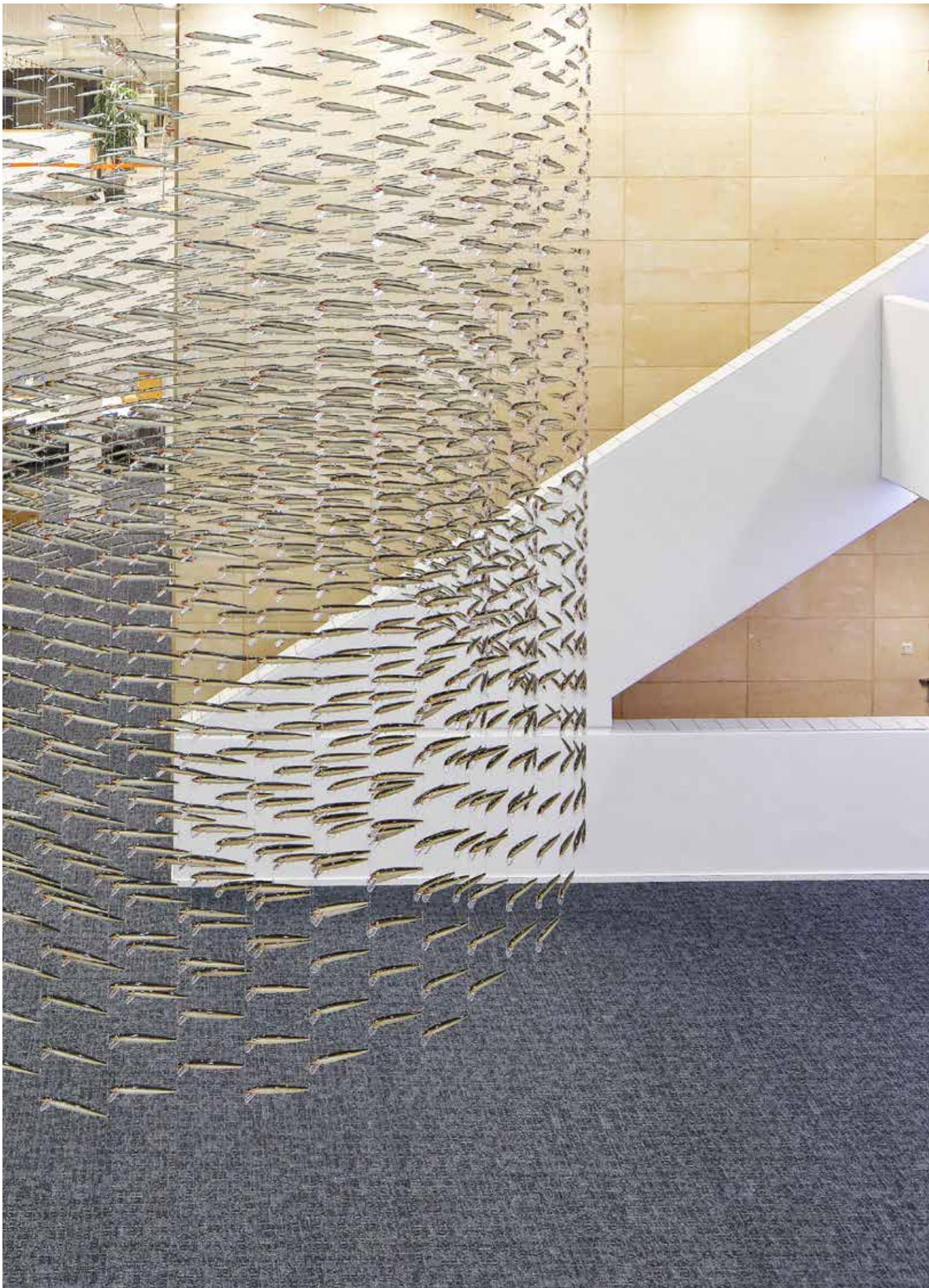


Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. September 2015 bis zum 29. Februar 2016

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(8.195,42)		8.401,12	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(10.023,66)		14.473,88	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(744.392,51)		1.476.132,39	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.150.479,73	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
Summe der Erträge				2.649.487,12
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			331.685,60	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-4.321,97		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	195.315,49		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	88.048,01		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(5.383,10)	52.644,07		
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		395.946,90	
4. Verwaltungsvergütung			780.389,88	
5. Verwahrstellenvergütung			25.183,05	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			48.361,22	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		21.368,93	177.934,81	
Summe der Aufwendungen				1.759.501,46
III. Ordentlicher Nettoertrag				889.985,66

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			4.501.589,40
a) aus Immobilien		3.110.744,79	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.698,81	
(davon in Fremdwährung)	(1.238,81)		
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
d) Sonstiges		1.389.145,80	
(davon in Fremdwährung)	(1.389.145,80)		
2. Realisierte Verluste			10.151.784,89
a) aus Immobilien		4.077.178,51	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.074.606,38	
(davon in Fremdwährung)	(161.620,51)		
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
d) Sonstiges		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			-5.650.195,49
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			18.622,75
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			-4.741.587,08
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		11.004.600,97	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		7.906.585,41	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Währungskursveränderungen		-1.579.712,18	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			1.518.303,38
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			-3.223.283,70



Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 2.649 TEUR.

Im Geschäftshalbjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 8 TEUR im Inland und im Ausland in Höhe von 14 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Tagesgelder und Bankguthaben.

Die Position sonstige Erträge in Höhe von insgesamt 1.476 TEUR resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen (1.355 TEUR). Davon wiederum entfallen 570 TEUR auf Finnland, 391 TEUR auf Schweden, 354 TEUR auf Norwegen, 28 TEUR auf Lettland und 12 TEUR auf Estland.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 1.151 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 1.760 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der direkt gehaltenen Immobilien, Zinsaufwendungen sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 332 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen. Der Überschuss der Betriebskosten in Höhe von -4 TEUR resultiert aus der Verrechnung der Nebenkostenabrechnungen der Vorjahre mit den nicht um-

legbaren Betriebskosten des laufenden Jahres.

Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 195 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 88 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung. Die sonstigen Kosten i. H. v. 53 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Erst- und Neuvermietung (43 TEUR).

Ausländische Steuern fielen nicht an.

Der Posten **Zinsaufwendungen** über 396 TEUR betrifft die Darlehen für die deutschen Objekte sowie ein kurzfristiges Darlehen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 780 TEUR an.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 25 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 48 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 157 TEUR. Die **Kosten externer Bewerter** des abgelaufenen Geschäftshalbjahres belaufen sich auf 21 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beträgt insgesamt 5.650 TEUR.

Beim Verkauf der direkten Objekte fielen beim „Theodor-Heuss-Ring, Kiel“ Gewinne in Höhe von 3.111 TEUR an sowie Verluste in Höhe von 4.077 TEUR für die „Fabrikstraße, Kiel“.

Beim Verkauf von Beteiligungen wurden Verluste in Höhe von 6.072 TEUR realisiert.

Diese resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf der „SIA Zeltini“ in Lettland (5.913 TEUR) sowie nachträgliche Verluste aus dem Verkauf der norwegischen „Helsfyr Panorama AS“ (160 TEUR).

Gewinne aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften fielen in Höhe von 1.389 TEUR an; diesen stehen jeweils nicht realisierte Wertentwicklungen der zugrundeliegenden Immobilien entgegen.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt 19 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes in Höhe von gesamt -1.518 TEUR resultiert aus Nettoveränderung des Geschäftsjahres der nicht realisierten Gewinne (11.005 TEUR) und der nicht realisierten Verluste (-7.907 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften und der nicht realisierten Währungskursänderungen (-1.580 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich ein Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von -3.223 TEUR.

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure 2.863.743,05 EUR

Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte Caceis Bank Deutschland
SEB Bank

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	8,83 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	22.555.737



III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

Anhang

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

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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

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

der erstellten Gutachten der arithmetische Mittelwert berechnet.

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

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

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

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

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

- Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
- Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
- Reststoffentsorgungen von Schlick, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen

- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung

Rechtliche Gegebenheiten

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

Sonstiges

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

4. Organisation der Bewerbertätigkeit

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 Bewerbertätigkeit 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 Infor-

mationen 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

Anhang

einmalige Verlängerung um ein weiteres Jahr ist möglich.

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

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

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

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

erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

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

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

5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

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

Der Bewerter muss entweder eine natürliche oder juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft sein. Er muss einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegen und ausreichende

berufliche Garantien vorweisen, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können. Außerdem muss die Bestellung des externen Bewerter den Anforderungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

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

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

akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

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

Die Bestätigung der finanziellen Unabhängigkeit (Bestätigung der Einnahmen < 30 % der Gesamteinnahmen des Bewerter bezogen auf dessen Geschäftsjahr) ist vom Bewerter jeweils

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

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

5.3 Versicherung

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

5.4 Honorar

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

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage

der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

Bei im Bau befindlichen Objekten ist während der Bauphase grundsätzlich

Anhang

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

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

ren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

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

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

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

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

9. Verfahren für den Informationsaustausch

Die Gesellschaft hat dem Bewerter sämtliche Unterlagen und Informationen, die für die Bewertung der Immobilie von Bedeutung sind, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Sofern die Unterlagen und Informationen elektronisch zur Verfügung gestellt werden, ist zu gewährleisten, dass der Bewerter diese durch Ausdruck zu seinen Arbeitspapieren nehmen kann; das Recht des Bewerter, die Vorlage von Urkunden im Original zu verlangen, wird hiervon nicht berührt. Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Bewerter bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme in Unterlagen, die nicht im Besitz der Gesellschaft sind, zu unterstützen. Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/Informationen von der Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des Gutachtens von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden. Für Folgebewertungen muss das Objekt in der Regel einmal im Jahr von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden, sofern im Hinblick auf die fortlaufende quartalsweise Bewertung objektbezogene Besonderheiten im Einzelfall nicht eine höhere Besichti-

gungsfrequenz erfordern. Im Übrigen werden die Objekte in den von allen Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

II. Bewertungsgutachten

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

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

Die Gesellschaft hat nach Erhalt eines Gutachtens dessen Angaben unverzüglich auf Vollständigkeit und Richtigkeit und das Gutachten auf Plausibilität zu überprüfen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben oder unplausible Annahmen im Gutachten auffallen, hat sie dies dem Bewerter unverzüglich mitzuteilen. Der Bewerter hat in diesem Fall das Gutachten und seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und der

Gesellschaft schriftlich mitzuteilen, ob sich Änderungen im Gutachten und an seinen Bewertungsansätzen ergeben. In beiden Fällen hat der Bewerter unverzüglich ein korrigiertes Gutachten auszufertigen.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der

entsprechend § 249 Abs. 1 KAGB von den Bewertern festgestellt wurde.

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

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

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

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

Die Gesellschaft hat nach Erhalt der Unternehmensbewertung eine unverzügliche Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf Plausibilität durchzuführen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben in der Unternehmensbewertung auffallen, hat sie dies dem Abschlussprüfer unverzüglich mitzuteilen. Der Unternehmensbewerter hat in diesem Fall seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und schriftlich

Anhang

mitzuteilen, ob er an seiner Unternehmensbewertung festhält oder ob sich Änderungen ergeben. In letzterem Fall hat der Unternehmensbewerter der Gesellschaft unverzüglich eine aktualisierte Unternehmensbewertung einzureichen.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene/ in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen

Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

2.3 Investmentanteile

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

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in 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 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

Anhang

der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden. Rückstellungen bzw. Abschläge werden bis zum Ablauf der in § 35 Abs. 2 KARBV genannten Frist von fünf Jahren linear aufgebaut.

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen und Gesellschafterdarlehen,
- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbau-rechten,
- Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fonds- und Ver-wahrstellengebühren.

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem

unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,65 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionskosten	0,00 EUR

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

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

Im Berichtszeitraum ist keine **erfolgsabhängige Vergütung** angefallen.

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

Im Berichtszeitraum sind keine transaktionsabhängigen Vergütungen angefallen.

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

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

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** sind überwiegend die **Zinsen aus Gesellschafterdarlehen** in Höhe von 1.476 TEUR. Diese resultieren aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Finnland, Norwegen, Schweden, Estland und Lettland.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten Kosten der externen Bewerter in Höhe von 21 TEUR und allgemeine Beratungskosten in Höhe von 157 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 Vergütungen an Risktaker gem. § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	2.450.879,77 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 Verkaufsprospekts 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 Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung auf Immobilieninvestments im nordeuropäischen Raum ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

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	1,46
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,06

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



SL 95

B

LIVE THE SEARCH

P

P

SPYKORLEISK SPYKORLEISK

ANVÄND

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

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

Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 16 90 51

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
Aufsichtsratsvorsitzender
Selbständiger Berater

Knut Pedersen
stellvertretender Aufsichtsrats-
vorsitzender
Catella AB, Schweden
Chief Executive Officer

Josef Brandhuber
Selbständiger Berater

Johan Nordenfalk
Catella AB, Schweden
Group Head of Legal

Bernd Schöffel
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Ando Wikström
Svenska Hyreshus AB
Chief Financial Officer (CFO)

Vorstand

Bernhard Fachtner
Henrik Fillibeck
Xavier Jongen – ab 24.02.2016
Jürgen Werner

Gesellschafter

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

Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34-36
D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2015
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015
137.651 TEUR

Abschlussprüfer

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

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

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

Stefan Zehnter

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

b) Ankaufsbewerter

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

Renate Grünwald

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

Alfred Lehner

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

Hartmut Nuxoll

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

Anlageausschuss

Dr. Frank Adelstein

Günther Knappert

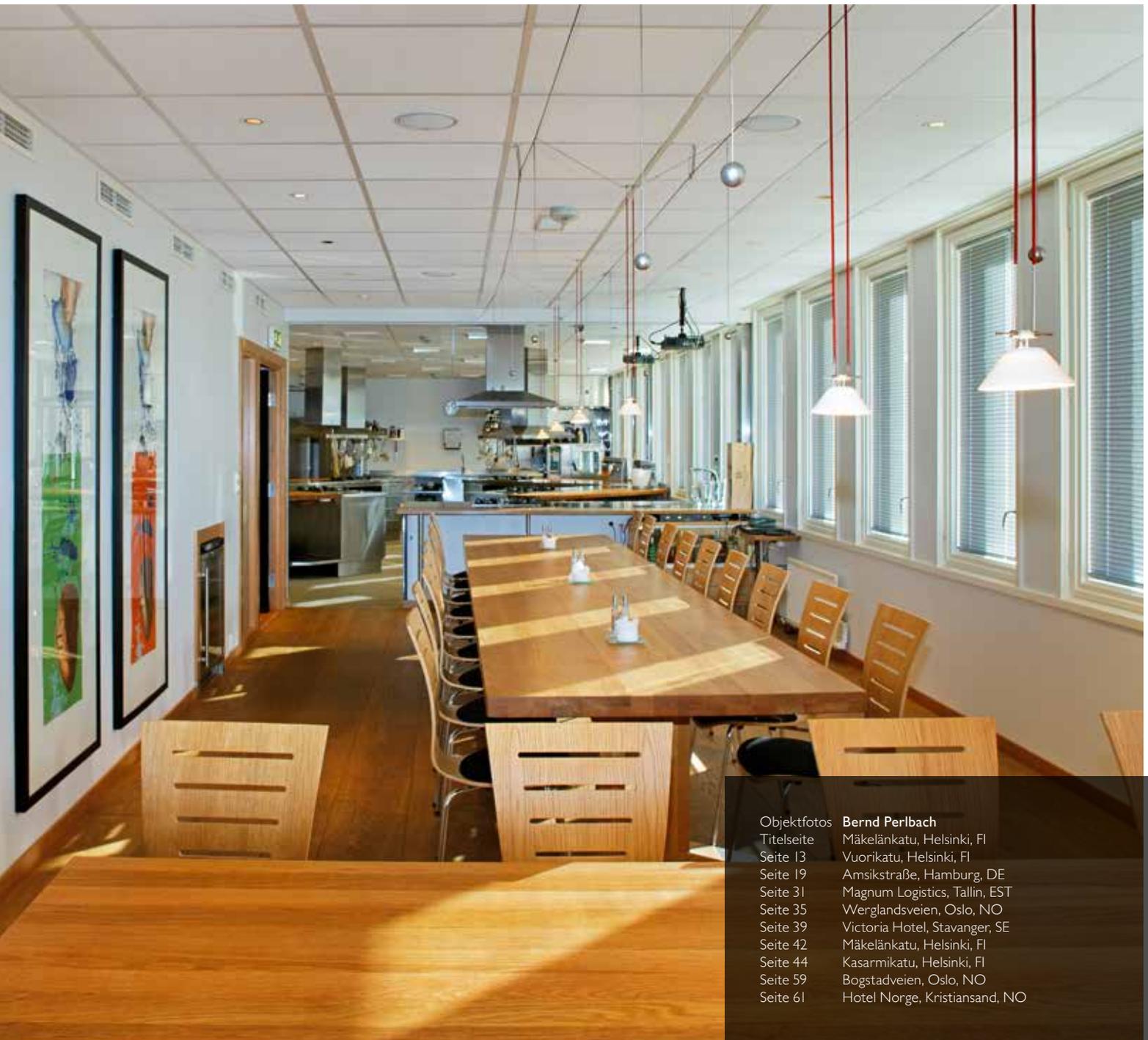
Udo Schaffer

Dr. Jürgen Seja

Dr. Julia Stolpe

Hartmut Thiel

Claudia Weigl



Objektfotos **Bernd Perlbach**
Titelseite Mäkelänkatu, Helsinki, FI
Seite 13 Vuorikatu, Helsinki, FI
Seite 19 Amsikstraße, Hamburg, DE
Seite 31 Magnum Logistics, Tallin, EST
Seite 35 Werglandsveien, Oslo, NO
Seite 39 Victoria Hotel, Stavanger, SE
Seite 42 Mäkelänkatu, Helsinki, FI
Seite 44 Kasarmikatu, Helsinki, FI
Seite 59 Bogstadveien, Oslo, NO
Seite 61 Hotel Norge, Kristiansand, NO



Catella Real Estate AG
Sitz in München

Vorstand:
Bernhard Fachtner
Henrik Fillibeck
Xavier Jongen
Jürgen Werner

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

www.catella.com/immobilienfonds