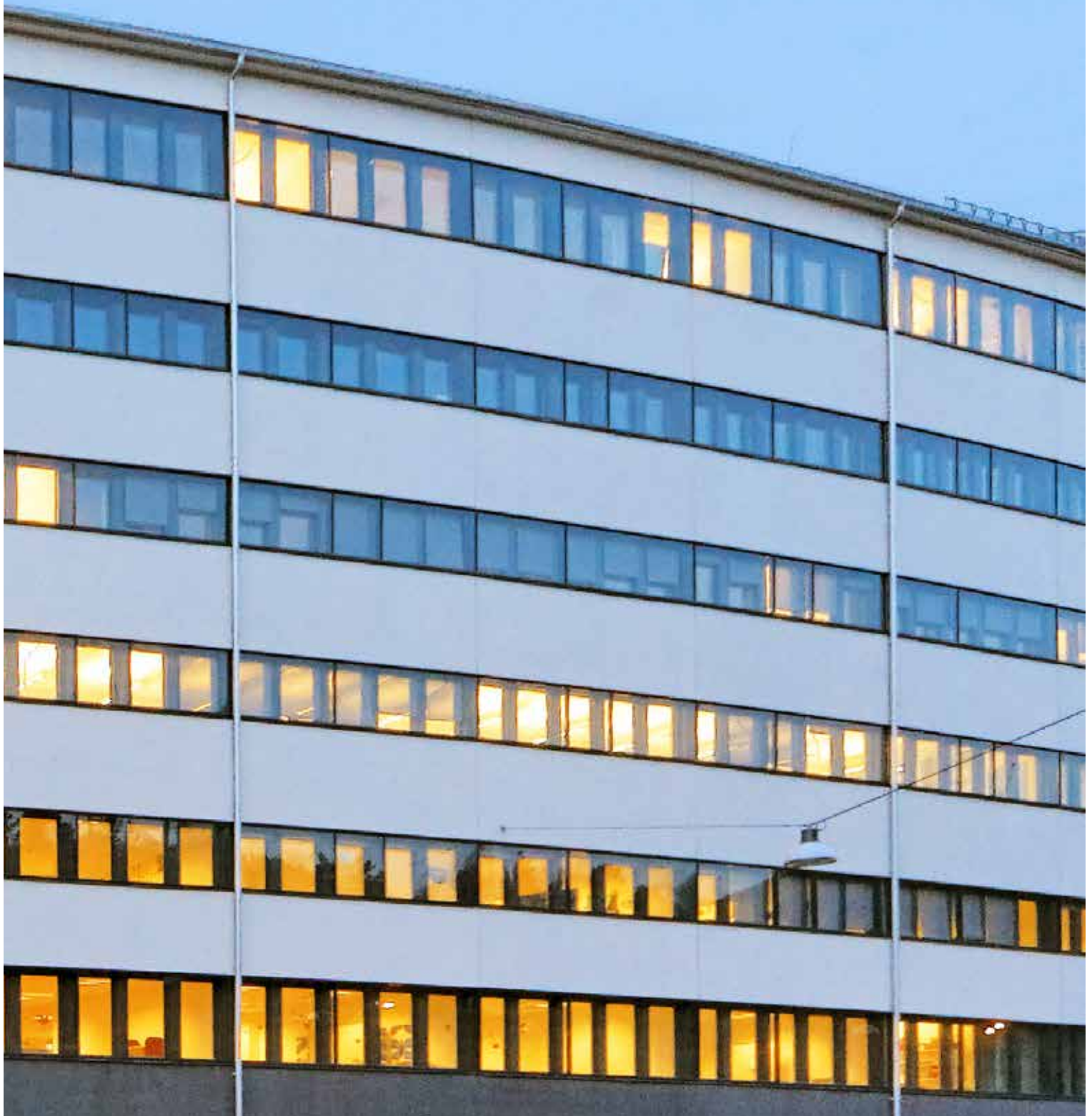




CATELLA SCANDIA CHANCES

OFFENER INLÄNDISCHER IMMOBILIEN-
SPEZIAL-AIF MIT FESTEN ANLAGEBEDINGUNGEN
JAHRESBERICHT ZUM 31. MAI 2015



Kennzahlen „auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 31.05.2015	Stand 31.05.2014	
Fondsvermögen netto	80.781	80.029	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	133.465	116.945	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	0	24.179	TEUR
Finanzierungsquote ²	42,7	34,1	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreis im Erstjahr)	123.412	108.387	TEUR
davon direkt gehalten	0	0	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	123.412	108.387	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	7	6	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7	6	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	1	2	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	95,4	96,3	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	5.501	4.842	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	3.138	4.029	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	2.363	813	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	2,90	1,00	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Geschäftsjahr ¹	3,8	4,9	%
seit Auflage ¹⁰	13,5	9,3	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	7.558.524	7.558.524	Stück
Anteilwert ¹¹	10,69	10,59	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	01.09.2015	01.09.2014	
Ausschüttung je Anteil	0,32	0,30	EUR
Gesamtkostenquote	1,36	1,50	%

Auflage des Fonds: 01.06.2011
 ISIN: DE000A1JGCQ6
 WKN: A1JGCQ
 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 01.06.2014 bis 31.05.2015, im Vergleichszeitraum 01.06.2013 bis 31.05.2014.

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

⁴ Die Brutto-Liquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz.

⁵ Gebundene Mittel: für die nächste Ausschüttung 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 31.05.2015 für den Zeitraum 01.06.2011 bis 31.05.2015, Angabe zum 31.05.2014 für den Zeitraum vom 01.06.2011 bis 31.05.2014.

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

Inhaltsverzeichnis

03	Kennzahlen „Auf einen Blick“
06	Tätigkeitsbericht
14	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
17	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
17	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
18	Entwicklung des Sondervermögens
20	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2015
24	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2015 - Teil I: Immobilienverzeichnis
28	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
30	Übersicht Anschaffungskosten
33	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
34	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2015 - Teil II: Bestand der Liquidität
36	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2015 - Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
38	Ertrags- und Aufwandsrechnung
42	Verwendungsrechnung zum 31. Mai 2015
44	Anhang
59	Vermerk des Abschlussprüfers
60	Steuerliche Hinweise
74	Gremien

Tätigkeitsbericht

Bericht der Fondsverwaltung

Volkswirtschaften und Immobilienmärkte

Die globalen Märkte sind weiterhin geprägt von einer fragilen Erholungsphase mit großen Unterschieden zwischen den verschiedenen Nationen. Negative Signale sind vor allem im Euroraum vorherrschend. Unter anderem bedingt durch den Konflikt in Osteuropa stagniert das BIP in der Eurozone. Deutschland bleibt davon erstmals auch nicht unbetroffen. Auch hier werden die Prognosen nach unten korrigiert und die optimistische Haltung der letzten Monate ist getrübt. In den kommenden Monaten wird eine kluge Finanzpolitik auf allen Märkten unerlässlich sein, um den negativen Trends entgegenzuwirken. Beispielsweise schaffte die an sich durch die Staatsschuldenkrise stark betroffene Eurozone einen Anstieg des BIP von 0,7 %.

Die Entwicklung des wirtschaftlichen Wachstums in den skandinavischen Ländern ist weiterhin uneinheitlich. Schweden und Norwegen sind unverändert die widerstandsfähigsten Länder. In Finnland jedoch stagniert die Wirtschaft weiterhin. Dort sind sowohl die Exporte als auch die Inlandsnachfrage eher schwach, denn die Hauptwirtschaftszweige Finnlands befinden sich momentan durch die Russland-Sanktionen und weitere Krisenherde in Schwierigkeiten, was eine geringe, teilweise sogar negative Wirtschaftsentwicklung nach sich zieht. Unterdessen kompensieren Länder wie Schweden und Norwegen diese Probleme durch eine hohe Binnennachfrage.

Dänemark

Nach Jahren der Hochkonjunktur hatte sich auch die dänische Wirtschaft in Folge der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise spürbar abgekühlt. Das BIP schrumpfte im Jahr 2009 um 5,9 % und 2010 erneut um 1,7 %. Im Zeitraum 2011 bis 2013 stieg das BIP wieder leicht an. 2014 wurden ca. 0,8 % BIP-Wachstum erreicht; für 2015 werden 1,3 Prozent Zuwachs erwartet. Dänemark ist dabei, die Folgen der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise endgültig zu überwinden.

Finnland

Die Rezession in Finnland hält auch in 2014 an. Aus Westeuropäischer Sicht wurde Finnland neben dem Baltikum am stärksten von den Russland-Sanktionen der letzten Monate getroffen. Neben schwachen Exportzahlen sorgt auch die leicht erhöhte Arbeitslosenquote von knapp 8,6 % für getrübt Zukunftsaussichten. Hinsichtlich der privaten Konsumfreudigkeit der finnischen Bevölkerung sieht es ähnlich aus. Diese ist in 2014 um 0,4 % gesunken. Der sich langsam entwickelnde positive Trend aus dem Vorjahr konnte damit nicht bestätigt werden und so fiel das BIP um knapp 0,6 % im Jahr 2014. Die mittel- bis langfristigen Risiken für die finnische Wirtschaft stehen in engem Zusammenhang mit den derzeitigen wirtschaftlichen Sanktionen gegen Russland, denn nach Deutschland und Schweden ist Russland der stärkste Handelspartner Finnlands.

Schweden

Die schwedische Wirtschaft zeigt ein stärkeres Wachstum als viele andere europäischen Nationen. Dennoch sind die Prognosen schwächer als man im Allgemeinen angenommen hatte. Das BIP in Schweden wird demnach um knapp 2,1 % wachsen. Dieses Wachstum wird getrieben von einer starken Binnennachfrage und einer leicht gesunkenen Arbeitslosenquote von knapp 7,9 %. Die Konsumfreude der schwedischen Bevölkerung blieb trotz der Abkühlung auf dem Wirtschaftsmarkt auf einem hohen Niveau. Der Konsum wuchs dabei jedoch langsamer an als das Einkommen der Bevölkerung. Das hat zur Folge, dass die Haushalte ihre Ersparnisse, die sich ohnehin auf einem hohen Level befinden, weiter vergrößern konnten. Ein kurzfristiges Risiko in Schweden könnte die schwächelnde Währung sein, was mit einer erhöhten Inflation einhergehen würde.

Norwegen

Während im Jahr 2013 noch angenommen wurde, dass die Wirtschaftskraft Norwegens stagnieren würde, sind diese Annahmen in 2014 widerlegt worden. Durch die sich wiederbelebende Konsumfreudigkeit der norwegischen Bevölkerung und die sich erholenden Immobilienmärkte in Norwegen müssen die negativen Vorhersagen revidiert werden. Hinsichtlich der Arbeitslosenquote sieht dies ähnlich aus. Mit knapp 3,4 % ist diese weiterhin sehr gering. Gleichzeitig verfügt die norwegische Bevölkerung trotz steigender Inflation weiterhin über ein hohes Einkommen und somit trotz

Norwegen den aktuellen negativen Vorhersagen. Vielmehr hat es Norwegen geschafft, die Exporte die nicht mit deren stärksten Wirtschaftsgütern, nämlich Öl und Gas, in Zusammenhang stehen, zu steigern. All diese Faktoren haben dafür gesorgt, dass die Steigerung des BIP im Jahr 2014 knapp 2,4 % beträgt.

Die Immobilienmärkte in Nordeuropa verbuchten 2014 Transaktionsvolumina in Rekordhöhe. Dies spricht für die große Beliebtheit dieser Region, die von den Investoren als „sicherer Hafen“ in unsicheren Zeiten geschätzt wird. Da diese Immobilienmärkte aber von inländischen Akteuren dominiert werden, finden hier internationale Investoren nicht immer die gewünschten Investitionsmöglichkeiten. Die schwedische Volkswirtschaft gehört derzeit zu den stärksten in ganz Europa. Das günstige wirtschaftliche Umfeld und ein kräftiger Beschäftigungsanstieg sorgen für eine positive Entwicklung am Büroimmobilienmarkt Stockholm. Schwieriger ist die wirtschaftliche Lage in Finnland. Nach einer Stagnation dürfte das finnische Bruttoinlandsprodukt auch im laufenden Jahr kaum spürbar zulegen. In Dänemark hat sich die Lage dagegen seit dem Platzen der Hauspreisblase deutlich verbessert. Für Stockholm ist in diesem Jahr mit einem kräftigen Anstieg von Beschäftigung und Flächen nachfrage zu rechnen. In Kopenhagen sollte sich die Erholung am Büromarkt fortsetzen, während die Entwicklung in Helsinki zunächst noch schwach bleiben dürfte. Während zu Beginn des Jahres der norwegische Investmentmarkt relativ ruhig war, entwickelte sich dieser im Laufe des Jahres positiv. Auf Jahressicht betrug das Transaktionsvolumen knapp 77 Mrd. NOK und ist damit höher als vorhergesagt. Aktuell kann man festhalten, dass der Bankensektor gegenüber der Immobilien-

branche positiv gestimmt ist, denn die Banken vergeben in Norwegen derzeit mehr Kredite als in der Vergangenheit. Auch in Norwegen ist es für ausländische Investoren interessanter geworden Geld zu investieren und so nahm die Zahl ausländischer Investoren im vergangenen Jahr merklich zu.

Performance

Im Berichtszeitraum vom 01.06.2014 bis 31.05.2015 lag die Performance bei 3,8 % (BVI-Methode). Dieses Ergebnis liegt unterhalb der angestrebten Zielrendite (5,5–6,5 %) und erklärt sich durch die Tatsache, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Kaufpreisnachzahlung für das Objekt Hammarby in Stockholm erfolgte. Diese Kaufpreisnachzahlung an den Verkäufer des Objektes resultierte aus einer erfolgreichen Neuvermietung an eine öffentliche Schule mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Weiter reduzierte der fehlende Mietertrag aufgrund Leerstand im Objekt Lönrotinkatu die Fonds-Performance sowie die Gewährung von Mietincentives (mietfreie Zeiten) im Rahmen einer 12-jährigen Mietvertragsverlängerung bei einem größeren Mieter im Objekt Barkarby.

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen des Fonds betrug zum Stichtag 5,5 Mio. EUR (6,8 % des Fondsvolumens). Diese Liquidität zum Stichtag wird unter anderem vorgehalten, um einen Teil der Erwerbsausgaben des Investments „Ny Ostergade“ in Kopenhagen zu bestreiten.

An- und Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurde eine weitere Immobilie für das Sondervermögen erworben und in den Fonds eingestellt. Die Immobilie wurde über die neu gegründete dänische Gesellschaft Vermlandsgade 51 ApS erworben, deren Anteile die

schwedische Gesellschaft CREAG Scandinavia Holding AB hält. Das Sondervermögen besitzt 100 % der Anteile an der schwedischen Gesellschaft.

Die Immobilie Vermlandsgade wurde am 18.05.2015 erworben. Die voll vermietete Büro- und Einzelhandelsimmobilie im Süden von Kopenhagen umfasst eine Mietfläche von insgesamt 7.798 m² sowie jeweils 75 TG- und Aussenstellplätze. Sie wurde 2008 umfassend renoviert und 2010 durch einen Neubau erweitert.

Eine weitere Immobilie (Ny Ostergade) konnte im Stadtzentrum von Kopenhagen erfolgreich für unser Sondervermögen eingekauft werden. Mit der Einstellung der Liegenschaft im neuen Geschäftsjahr des Fonds am 19.06.2015 wird die sektorale Gewichtung der Einzelhandelsquote von 22 % auf 30 % erhöht.

Leerstandssituation

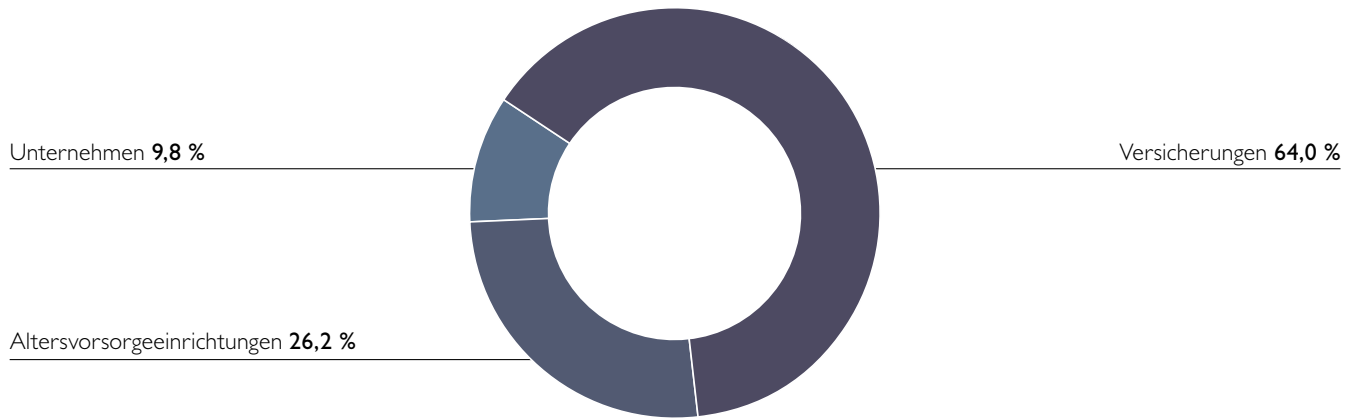
Zum Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 lag die Leerstandsquote im Mai bei 5,2 %. Zum Ende des abgelaufenen vorherigen Geschäftsjahres 2013/2014 lag die Leerstandsquote bei 4,3 %. Im Rahmen unsers aktiven Asset Management ist es unser Ziel, den Leerstand weiter zu verringern.

Strategische Ausrichtung des Catella Scandia Chances

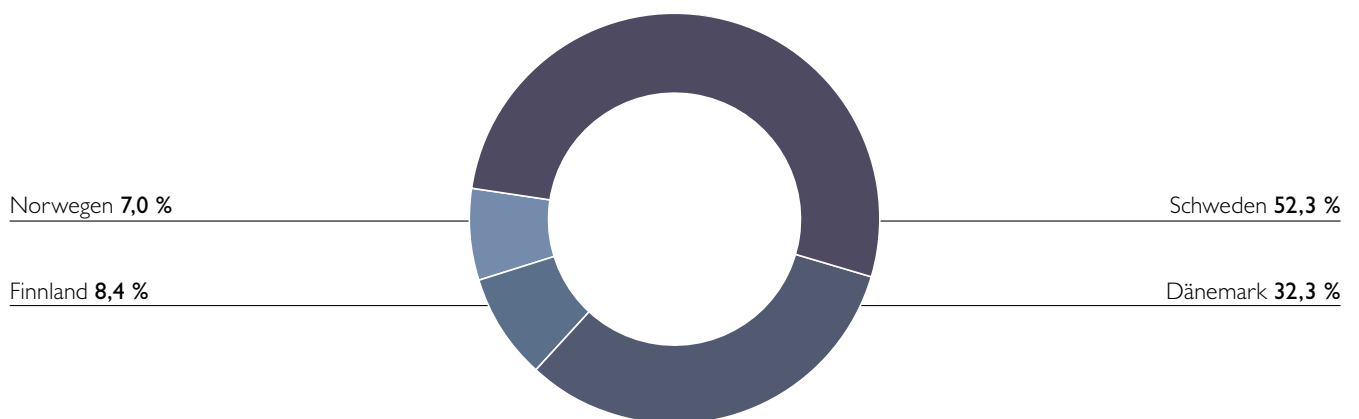
In der ersten Geschäftsjahreshälfte 2015/2016 plant das Portfoliomanagement den weiteren Ausbau des Immobilienbestands. Hierbei soll zunächst die gemischt genutzte Immobilie „Ny Ostergade“ in Kopenhagen in das Sondervermögen überführt werden, sowie eine weitere Immobilie in den Zielmärkten akquiriert werden. Wertsteigerungen bei unserer Immobilie „Riddaren“ in Stockholm könnten durch Realisierung von Projektentwicklungspotenzialen in den Folgejahren umgesetzt werden und werden aktuell geprüft.

Tätigkeitsbericht

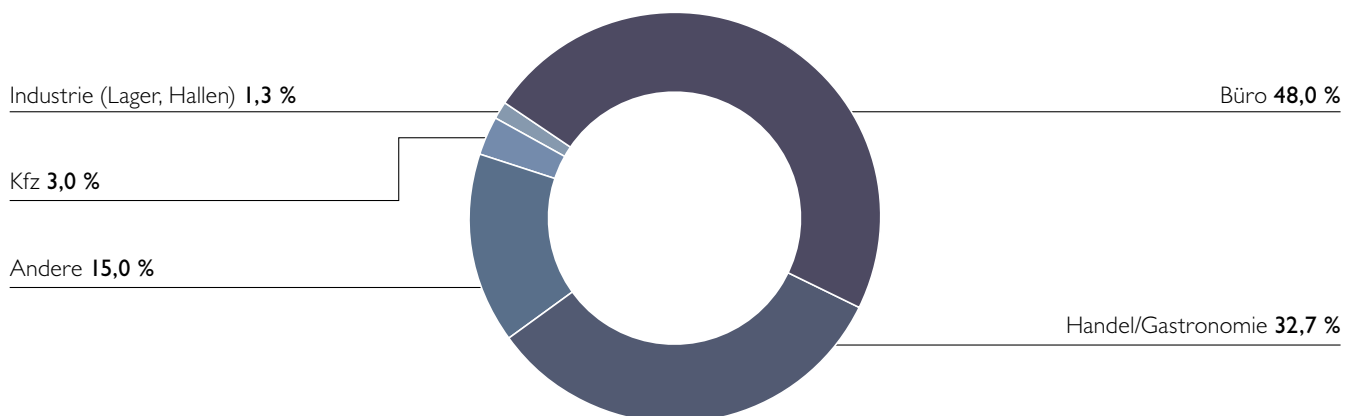
Anlegerstruktur¹ (Basis Anzahl Anteile)



Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (Basis Verkehrswert²)



Nutzungsarten der Fondsimmobilien (Berechnung anhand der Nettosollmieten)



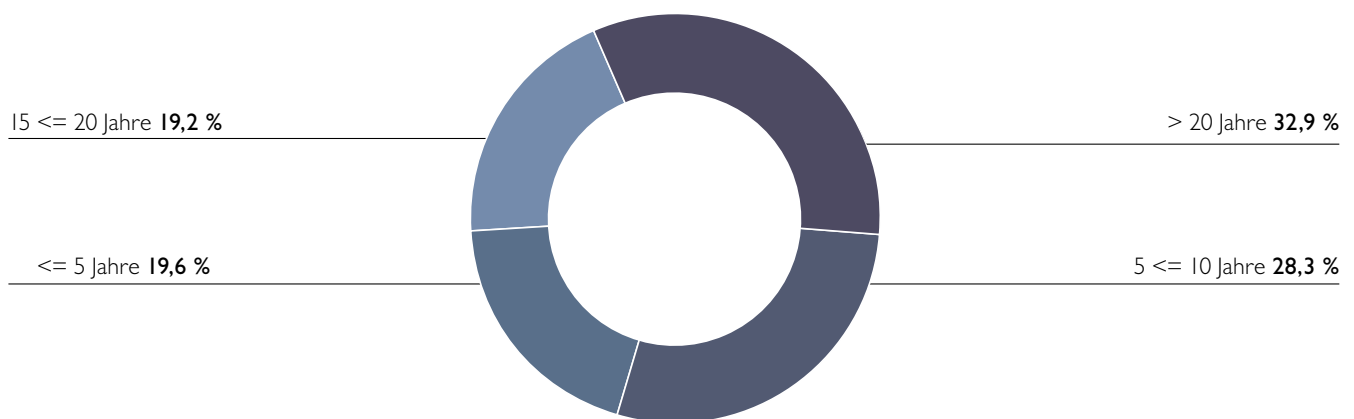
Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert²)



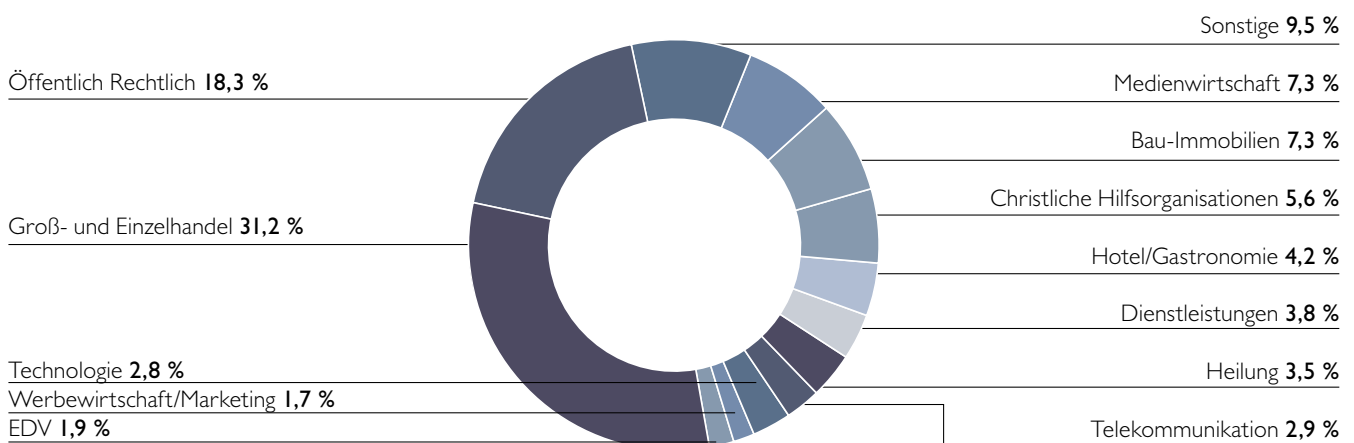
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der in den Gutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmieten)



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

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



Tätigkeitsbericht

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 5.501 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Von der Gesamtliquidität sind zur Erfüllung von Verbindlichkeiten

aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 533 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 302 TEUR und Rückstellungen 153 TEUR sowie 2.419 TEUR für die Ertragsausschüt-

tung reserviert. Zudem bestehen Verpflichtungen in Höhe von 7.654 TEUR aus dem noch zu beurkundenden Vertrag für den Kauf des Objektes „Ny Ostergade“ in Kopenhagen, Dänemark.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	0	0,0	0	0,0
NOK	0	0,0	3.884	3,1
SEK	0	0,0	28.947	23,5
DKK	0	0,0	19.852	16,1
GESAMT	0	0,0	52.683	42,7

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto)
	in TEUR	in %
NOK	567	0,7
SEK	3.569	4,4
DKK	2.271	2,8
GESAMT	6.407	7,9

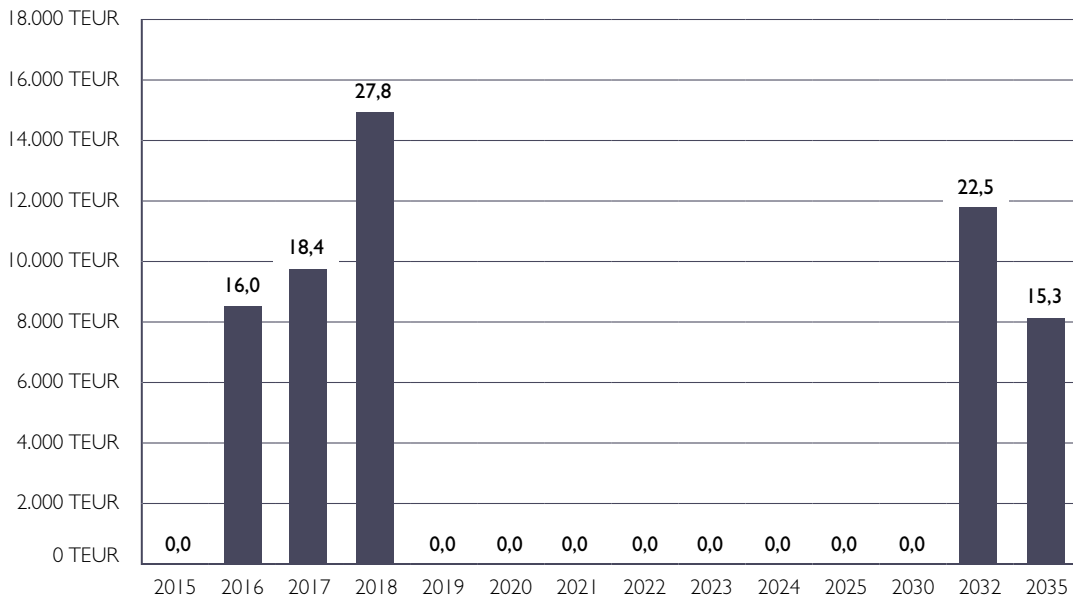
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	14.672	27,9
1 bis 2 Jahre	8.448	16,0
2 bis 5 Jahre	29.563	56,1
5 bis 10 Jahre	0	0,0
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	52.683	100,0

Tätigkeitsbericht

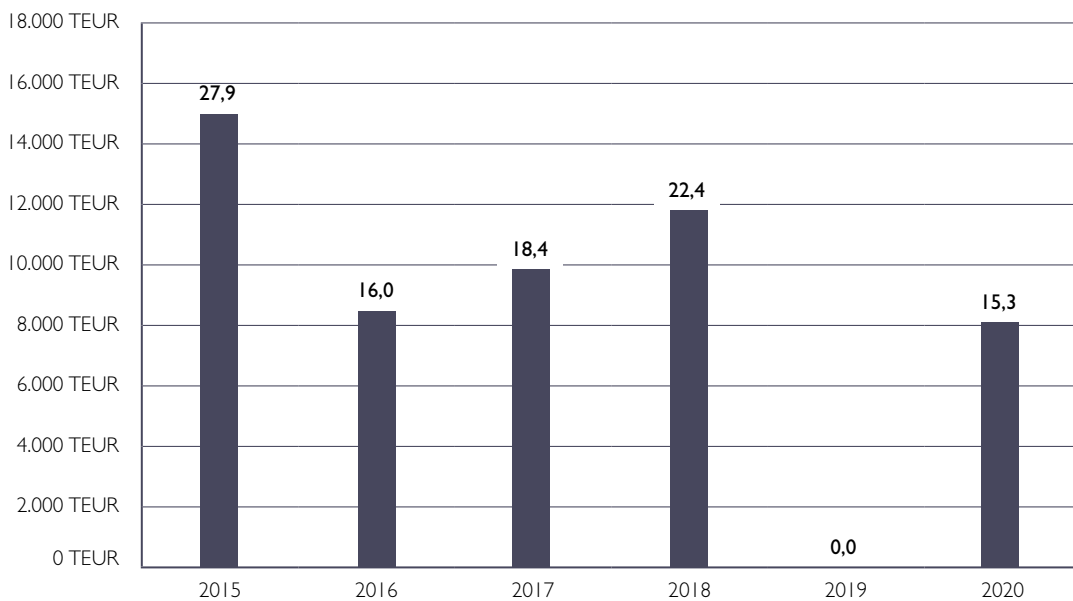
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 52.683 TEUR.

Bericht des Fondsmanagements

Personal und Organisation

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

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

Josef Brandhuber und Bernd Schöffel treten als neue Mitglieder des Aufsichtsrates ein, während Heimo Leopold und Paul Vismans ausgeschieden sind.

München, im August 2015

Catella Real Estate AG



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditenzahlen in % ¹	DE direkt	Gesamt direkt	DK indirekt	FI indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien								
Bruttoertrag ²		0,0	5,2	5,5	3,5	7,0	6,0	6,0
Bewirtschaftungsaufwand ²	0,0	0,0	-0,4	-3,1	-0,4	-3,3	-2,2	-2,2
Nettoertrag ²	0,0	0,0	4,8	2,3	3,1	3,7	3,7	3,7
Wertänderungen ²	0,0	0,0	0,6	-1,9	2,8	1,0	0,9	0,9
Ausländische Ertragsteuern ²	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,1	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern ²	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	0,0	-0,1	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	0,0	0,0	5,4	0,4	5,5	4,8	4,6	4,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	0,0	0,0	9,5	0,4	6,0	5,9	5,7	5,7
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-1,0	-0,6	-0,6
Gesamtergebnis in Fondswährung³	0,0	0,0	9,4	0,4	5,4	5,0	5,2	5,1
II. Liquidität⁴	0,2	0,2	0,0	0,0	1,4	0,0	0,1	0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵								4,7
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)								3,8

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) ⁶	DE direkt	Gesamt direkt	DK indirekt	FI indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	24.866	10.508	17.636	63.889	116.899	116.899
Immobilien gesamt	0	0	24.866	10.508	17.636	63.889	116.899	116.899
Liquidität	9.381	9.381	2.522	175	601	3.512	6.811	16.192
Kreditvolumen	0	0	12.425	0	3.872	27.619	43.916	43.916
Fondsvolumen (netto)								80.388

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

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.05.2014 bis 31.05.2015.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2014 bis 31.05.2015.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2014 bis 31.05.2015.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2014 bis 31.05.2015.

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.05.2014 bis 31.05.2015).

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	DK indirekt	FI indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	0	0	39.818	10.400	8.662	64.533	123.412	123.412
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0	0	2.432	978	633	4.860	8.902	8.902
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	206	0	530	763	1.499	1.499
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0	200	0	270	470	470
Sonstige negative Wertänderungen	0	0	64	0	34	476	575	575
Latente Steuern	0	0	0	0	60	0	60	60
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	0	0	206	-200	530	493	1.029	1.029
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0	0	-64	0	-94	-476	-634	-634

Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen in % ¹	DE direkt	Gesamt direkt	DK indirekt	FI indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0	42,3	88,9	73,9	38,7	48,0	48,0
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	55,4	0,0	21,6	29,1	32,7	32,7
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	1,4	5,4	2,2	0,4	1,3	1,3
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	0,0	0,0	0,2	4,7	2,3	4,1	3,0	3,0
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,7	1,0	0,0	27,7	15,0	15,0
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	32,2	0,0	0,0	3,8	3,8
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0	0,0	0,2	0,2
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,0	0,0	0,0	1,8	0,6	0,4	0,6	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	0,0	0,0	100,0	64,3	99,4	99,6	95,4	95,4

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

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

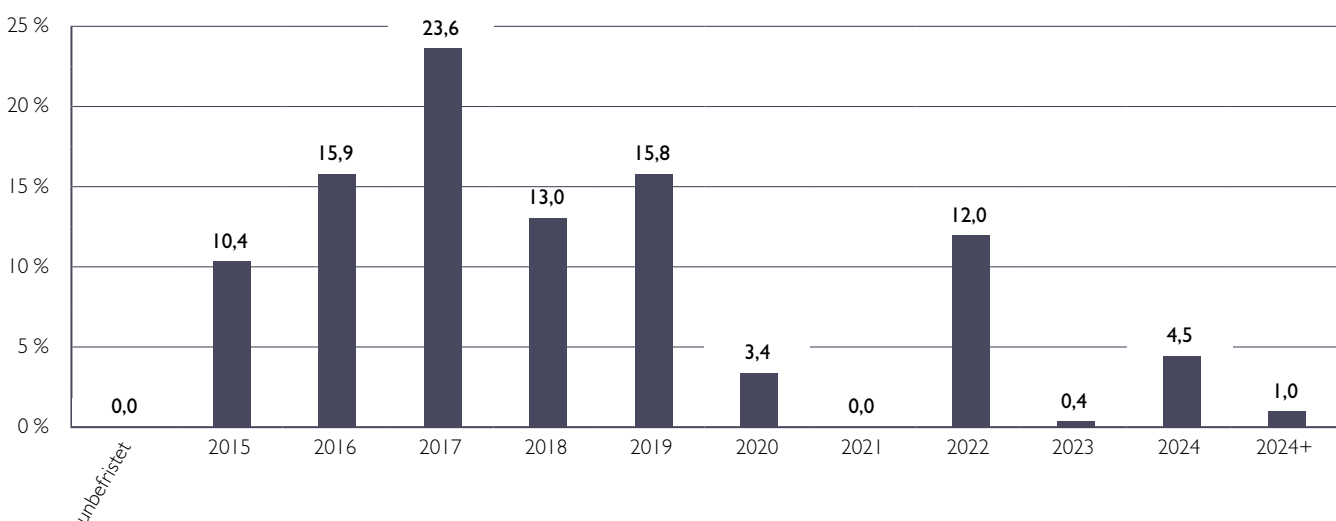
Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	Gesamt direkt	DK indirekt	FI indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2015	0,0	0,0	6,1	66,5	3,0	7,3	10,4	10,4
2016	0,0	0,0	23,3	6,6	13,4	13,2	15,9	15,9
2017	0,0	0,0	0,0	17,3	42,5	34,6	23,6	23,6
2018	0,0	0,0	6,0	0,0	28,8	16,1	13,0	13,0
2019	0,0	0,0	15,1	9,6	0,0	19,1	15,8	15,8
2020	0,0	0,0	9,4	0,0	7,0	0,0	3,4	3,4
2021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2022	0,0	0,0	39,9	0,0	0,0	0,0	12,0	12,0
2023	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3	0,0	0,4	0,4
2024	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	7,9	4,5	4,5
2024+	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	1,0	1,0

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)



Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.05.2015	31.05.2014	31.05.2013	31.05.2012 ¹
Immobilien	0	0	0	0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	39.018	34.252	25.283	2.988
Liquiditätsanlagen	5.501	4.842	4.035	1.342
Sonstige Vermögensgegenstände	37.250	42.775	26.478	8.248
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	988	1.840	1.984	326
Fondsvermögen in TEUR	80.781	80.029	53.812	12.253
Anzahl umlaufende Anteile	7.558.524	7.558.524	5.203.445	1.210.000
Anteilwert (EUR)	10,69	10,59	10,34	10,13
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,32	0,30	0,25	0,08
Tag der Ausschüttung	01.09.2015	01.09.2014	02.09.2013	03.09.2012

Entwicklung der Rendite

(Mehrjahresübersicht)²

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

¹ Fondsaufgabe am 01.06.2011.

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

³ Für den Berichtszeitraum vom 01.06.2011 bis 31.05.2012.

⁴ Nach BVI-Methode.

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		80.029.186,20
1. Ausschüttung für das Vorjahr		
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-2.267.557,20 0,00
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		0,00
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	0,00	
Mittelabflüsse aus Anteiltrücknahmen	0,00	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		0,00
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-156.411,78
davon bei Immobilien	0,00	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-156.411,78	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		3.176.058,13
davon nicht realisierte Gewinne	1.785.167,89	
davon nicht realisierte Verluste	-1.290.639,00	
davon Währungskursveränderungen	-1.784.965,61	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		80.781.275,35

Erläuterung zur Entwicklung des Sondervermögens

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

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

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

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten *Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen* berücksichtigt und erhöhen diesen. Rücknahmeaufschläge,

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

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

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

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

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

Unter der Position **Währungskursveränderungen** werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskurschwankungen erfasst.



Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. Mai 2015

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
I. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(36.151.587,07)	39.018.005,57	48,30
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(36.151.587,07)	39.018.005,57	48,30
II. Liquiditätsanlagen <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
I. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(522.406,83)	5.500.999,55	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(522.406,83)	5.500.999,55	6,81
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
I. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(27.326.821,13)	35.269.321,13	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(142.363,18)	190.949,06	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(1.402.986,56)	1.402.986,56	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(335.150,01)	387.186,38	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(29.207.320,88)	37.250.443,13	46,11
Summe Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(65.881.314,78)	81.769.448,25	101,22

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(533.136,68)	533.136,68	
2. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(236.099,02)	302,082,71	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(769.235,70)	835.219,39	1,03
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	152.953,51	0,19
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(769.235,70)	988.172,90	1,22
C. Fondsvermögen		80.781.275,35	100,00
Anteilwert (EUR)		10,69	
Umlaufende Anteile (Stück)		7.558.524	

Devisenkurse per 28.05.2015:

Dänische Krone 1 Euro = 7,46000 DKK

Norwegische Krone 1 Euro = 8,49731 NOK

Schwedische Krone 1 Euro = 9,26860 SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 28.05.2015 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt das Fondsvermögen 80.781 TEUR. Dies entspricht bei 7.558.524 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 10,69 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden keine Anteile ausgegeben und keine Anteile zurückgenommen.

Sieben indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählten am 31.05.2015 zum Portfolio des Catella Scandia Chances. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *Immobilienverzeichnis* dargestellt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag werden Beteiligungen mit einem Wert von insgesamt 39.018 TEUR gehalten.

Bei den Beteiligungen handelt es sich um die Objekte in Rosenberg, Dänemark (6.774 TEUR), Lönnrotinkatu, Finnland (2.866 TEUR), Mollergaten 8, Norwegen (2.355 TEUR), Barkarby, Schweden (6.212 TEUR), Riddaren 23, Schweden (7.628 TEUR), in Hammarby, Schweden (8.945 TEUR) sowie Vermlandsgade, Dänemark (4.238 TEUR).

Die neu gegründete Beteiligungsgesellschaft „CREAG Scandinavia Holding AB“ hat mit Wirkung zum 18.05.2015 eine Immobilie in Kopenhagen, Uplandsgade 46/Vermlandsgade 51

erworben. Die Beteiligungsquote des Fonds beträgt 100%.

Der Wert der Beteiligung beträgt zum Stichtag 4.238 TEUR.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 5.501 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sind 533 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 302 TEUR sowie 2.419 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Die Rückstellungen in Höhe von 153 TEUR betreffen Rückstellungen für Instandhaltungen, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie Kosten für steuerliche Beratung.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 37.250 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 35.269 TEUR ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen 191 TEUR und resultieren zu 183 TEUR aus Gesellschafterdarlehen und zu 8 TEUR aus Bankguthaben.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 1.403 TEUR.

Die anderen sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 387 TEUR betreffen die Devisenkursabsicherung in Höhe von 120 TEUR, noch nicht gezahlte Ausschüttung der norwegischen Gesellschaft in Höhe von 129 TEUR, Forderungen aus Vorlaufkosten für zukünftige Objektankäufe in Höhe von 117 TEUR und Umsatzsteuerforderungen in Höhe von 21 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 835 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen belaufen sich auf 533 TEUR, Verbindlichkeiten aus Devisenkursabsicherung auf 236 TEUR und die Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten auf 66 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 153 TEUR ausgewiesen.

Es wurden Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 100 TEUR, Rückstellung für Veröffentlichungskosten in Höhe von 5 TEUR sowie Rückstellungen für Prüfungskosten und steuerliche Beratung in Höhe von 48 TEUR gebildet.



Vermögensaufstellung

zum 31. Mai 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis¹


I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
I		Lönnrotinkatu FI – 00100 Helsinki Lönnrotinkatu 20	Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 20 ⁷ , Helsinki Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 1.218 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.943 TEUR	G	88,9 B 5,4 I 4,7 K 1,0 A

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2011	38	1972/2008/2009	1.861	4.077	-	A, F, G, K, 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, sofern nicht anders angegeben.

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 in Jahren.


⁷ Die Gesellschaft wurde im Oktober 2014 in eine OREC umgewandelt.

Vermögensaufstellung

zum 31. Mai 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
2		Hammarby SE – 12066 Stockholm Hammarby Fabriksväg 61-65	Torkhuset 4 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 49.030 TSEK Gesellschafterdarlehen: 53.200 TSEK	G, E ⁷	58,1 B 4,4 G/H 0,8 I 5,7 K 31,0 A
3		Rosenborg Annex DK – 1130 Kopenhagen Rosenborggade 15-17	Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 51.645 TDKK Gesellschafterdarlehen: 47.519 TDKK	G	77,5 B 18,0 G/H 2,7 I 0,5 K 1,3 A
4		-	Stockholm Riddaren 23 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 187 TSEK Gesellschafterdarlehen: -	-	-
5		Riddaren 23 SE – 00100 Stockholm Grev Turegatan 4-6, Riddargatan 1	Riddaren 23 KB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 68.652 TSEK Gesellschafterdarlehen: 41.663 TSEK	G, E	39,7 B 15,4 G/H 0,2 I 4,8 K 39,9 A
6		Mollergaten 8 NO – 0179 Oslo Mollergata 8	CSC Mollergaten 8 Holding AS, Oslo Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 13.114 TNOK Gesellschafterdarlehen: 17.000 TNOK	G	73,9 B 21,6 G/H 2,2 I 2,3 K
7		Barkarby SE – 17738 Järfälla Herrestavägen 22-30	Barkarby JS 3:24 AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 18.891 TSEK Gesellschafterdarlehen: 43.500 TSEK	G	100,0 G/H
8		-	CREAG Scandinavia Holding AB, Stockholm Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 120 TSEK, 31.550 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-	-
9		Vermlandsgade DK – 2300 Kopenhagen Vermlandsgade 51	Vermlandsgade 51 ApS ⁸ , Kopenhagen Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 31.550 TDKK Gesellschafterdarlehen: 30.050 TDKK	G,	3,7 B 96,3 G/H

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
6/2012	54	2010	1.859	7.720	-	F, G, K, PA
12/2012	51	1890/1909/2007/2012	1.537	6.033	-	A, PA
4/2013	-	-	-	-	-	-
5/2013	35	1980	2.274	4.607	-	PA
6/2013	39	1876/1975/2007/2008	723	2.732	-	A, F, K, PA
12/2013	41	2005	22.045	6.284	-	A, F, LA
05/2015	-	-	-	-	-	-
05/2015	40	1974/1987/2008	9.540	7.798	-	A, F, G, K, 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, sofern nicht anders angegeben.

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 in Jahren.

⁷ Das Geschäftsgebäude ist auf einem Erbbaurechtsgrundstück errichtet. Stellplätze in einer auch das Nachbargrundstück umfassenden Parkgarage sind in Teileigentumseinheiten aufgeteilt. Weitere Stellplätze im Untergeschoss befinden sich im Volleigentum.

⁸ Die Gesellschaft Vermlandsgade 51 ApS wird zu 100 % von der CREAG Scandinavia Holding AB gehalten, die wiederum zu 100 % vom Sondervermögen gehalten wird.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ²
1	Lönnrotinkatu FI – 00100 Helsinki	35,7	Sozialeinrichtung/ Hilfsorganisation	1,1

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ²
2	Hammarby SE – 12066 Stockholm	0,5	Öffentliche Verwaltung	4,5
3	Rosenborg Annex DK – 1130 Kopenhagen	0,0	Bau/Immobilien	2,8
5	Riddaren 23 SE – 00100 Stockholm	0,6	Öffentliche Verwaltung	2,2
6	Mollergaten 8 NO – 0179 Oslo	0,6	Consulting	3,0
7	Barkarby SE – 17738 Järfälla	0,0	Groß-/Einzelhandel	2,7
9	Vermlandsgade DK – 2300 Kopenhagen	0,0	Groß-/Einzelhandel	6,4

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁶ in %
992,7	9,4	977,8	10.400,0	0,0

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁶ in %
1.874,8	7,8	1.868,2	24.149,3	40,2
1.285,6	5,4	1.258,0	23.705,1	49,8
1.723,8	8,0	1.714,1	21.578,2	50,0
609,4	7,0	632,9	8.661,6	44,8
986,2	5,2	1.277,5	18.805,4	44,9
1.173,6	7,3	1.173,6	16.112,6	50,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.05.2015, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten.

⁶ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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 Berichts- zeitraum abge- schriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Lönnrotinkatu FI – 00100 Helsinki	10.590,0	-	-	-	-	-	-	-

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 in %	Im Berichts- zeitraum abge- schriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
2	Hammarby SE – 12066 Stockholm	24.852,5	-	-	-	-	-	-	-
3	Rosenborg Annex DK – 1130 Kopenhagen	23.457,5	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Riddaren 23 SE – 00100 Stockholm	23.051,7	1.281,9	970,6	311,4	5,6	127,8	1.011,8	95
6	Mollergaten 8 NO – 0179 Oslo	9.091,1	247,0	-	247,0	2,7	24,7	199,5	96
7	Barkarby SE – 17738 Järfälla	18.771,8	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Vermlandsgade DK – 2300 Kopenhagen	16.104,2	329,9	96,8	233,1	2,0	2,7	327,2	119

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kaufpreises	Im Berichts- zeitraum 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
Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 20	3.113,8	349,9	-	349,9	11,2	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kaufpreises	Im Berichts- zeitraum 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
Torkhuset 4 AB, Stockholm	8.189,3	595,4	-	595,4	7,3	-	-	-
Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS, Kopenhagen	4.905,0	610,9	-	610,9	12,5	61,6	462,2	90
Stockholm Riddaren 23 AB, Stockholm	51,9	-	-	-	-	-	-	-
Riddaren 23 KB, Stockholm	7.854,4	270,6	-	270,6	3,4	27,2	215,3	95
CSC Møllergaten 8 Holding AS, Oslo	1.938,7	92,7	-	92,7	4,8	9,8	73,0	96
Barkarby JS 3:24 AB, Stockholm	5.721,0	557,8	-	557,8	9,8	56,3	478,7	102
CREAG Scandinavia Holding AB (SEK und DKK)	4.234,6	175,2	-	175,2	4,1	1,5	173,7	119
Vermlandsgade 51 ApS ¹	-	-	-	-	-	-	-	-

¹ Die Gesellschaft Vermlandsgade 51 ApS wird zu 100 % von der CREAG Scandinavia Holding AB gehalten, die wiederum zu 100 % vom Sondervermögen gehalten wird.



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

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Schweden	CREAG Scandinavia Holding AB	Stockholm	100 %	05/2015
Dänemark	Vermlandsgade 51 ApS	Kopenhagen	100 % ¹	05/2015

Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

¹ Die Gesellschaft Vermlandsgade 51 ApS wird zu 100 % von der Gesellschaft CREAG Scandinavia Holding AB gehalten.

Vermögensaufstellung

zum 31. Mai 2015

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 5.501 TEUR (6,8 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle werden zum Stichtag 160 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.05.2015 0,000 %. Ebenfalls bei der Verwahrstelle werden Währungskonten mit einem Gegenwert von gesamt 523 TEUR gehalten. Hierbei handelt es sich um den Gegenwert von 1.444 TSEK, 775 TDKK sowie

2.232 TNOK. Die Verzinsung für des SEK Konto beträgt zum 11.05.2015 -0,600 %, für das DKK Konto zum 22.05.2015 -0,800 % und für das NOK Konto zum 18.05.2015 0,000 %.

Des Weiteren befinden sich 1.818 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg mit einer Verzinsung von 0,050 % zum 31.05.2015.

Bei der ING Bank Niederlande befinden sich 300 TEUR auf einem Konto ohne Verzinsung sowie 2.700 TEUR auf

einem weiteren Konto mit einer Verzinsung von 0,310 % zum 31.05.2015.

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

Zur Absicherung von Währungsrisiken in Dänemark, Norwegen und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 57.418 TEUR.

I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 31.05.2015

Geldmarktinstrumente lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

-

II. Investmentanteile

Stichtag 31.05.2015

Investmentanteile lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

-

III. Wertpapiere

Stichtag 31.05.2015

Wertpapiere lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

-

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stichtag 31.05.2015

Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

-

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 31.05.2015

I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – DKK	83.600 TDKK	11.231	11.231	0
EUR – DKK	83.600 TDKK	11.231	11.231	0
EUR – NOK	32.000 TNOK	3.820	3.708	112
EUR – NOK	32.000 TNOK	3.820	3.708	112
EUR – SEK	100.000 TSEK	11.120	10.627	493
EUR – SEK	90.000 TSEK	9.803	9.761	42
EUR – SEK	166.000 TSEK	18.368	18.112	254
EUR – SEK	120.000 TSEK	13.544	13.092	452
EUR – SEK	476.000 TSEK	52.835	51.592	1.241
				1.353

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – DKK	83.000 TDKK	11.156	11.144	12
EUR – DKK	60.000 TDKK	8.075	8.067	8
EUR – DKK	143.600 TDKK	19.231	19.211	20
EUR – NOK	36.000 TNOK	4.126	4.192	-66
EUR – NOK	36.000 TNOK	4.126	4.192	-66
EUR – SEK	125.000 TSEK	13.569	13.488	81
EUR – SEK	95.000 TSEK	10.280	10.261	19
EUR – SEK	95.000 TSEK	10.095	10.265	-170
EUR – SEK	315.000 TSEK	33.944	34.014	-70
				-116

2. Zinsswaps

a) Käufe und Verkäufe von Zinssicherungsgeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:
Lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

b) Offene Positionen:

Lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

Vermögensaufstellung

zum 31. Mai 2015

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
davon Betriebskostenvorlagen		0,00		
davon Mietforderungen		0,00		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(27.326.821,13)		35.269.321,13	43,66
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(142.363,18)		190.949,06	0,24
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(1.402.986,56)		1.402.986,56	1,74
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(1.402.986,56)	1.402.986,56		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(335.150,01)		387.186,38	0,48
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		119.944,24		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
43.080.770,08	42.960.825,84	119.944,24		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(533.136,68)		533.136,68	0,66
2. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(236.099,02)		302.082,71	0,37
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		236.099,02		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
14.221.142,98	14.457.242,00	236.099,02		
III. Rückstellungen			152.953,51	0,19
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			80.781.275,35	100,0
Anteilwert (EUR)			10,69	
Umlaufende Anteile (Stück)			7.558.524	



Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2014 bis zum 31. Mai 2015

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(405,69)		9.004,08	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Qst) (davon in Fremdwährung)	(2.380,39)		5.017,40	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(1.728.301,84)		2.242.725,83	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		203.456,94	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(1.745.593,06)		1.745.593,06	
Summe der Erträge				4.205.797,31
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			298.133,60	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	291.417,78		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(6,39)	2.139,89		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.575,93		
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
4. Verwaltungsvergütung			652.004,14	
5. Verwahrstellenvergütung			23.085,79	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			65.768,27	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		0,00	53.165,53	
Summe der Aufwendungen				1.092.157,33
III. Ordentlicher Nettoertrag				3.113.639,98

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne			1.353.081,20	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		1.353.081,20		
(davon in Fremdwährung)	(1.353.081,20)			
2. Realisierte Verluste			226,33	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		226,33		
(davon in Fremdwährung)	(226,33)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			1.352.854,87	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			0,00	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			4.466.494,85	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			1.785.167,89	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			1.290.639,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursänderungen			-1.784.965,61	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			-1.290.436,72	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			3.176.058,13	

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 4.206 TEUR.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** im Inland in Höhe von 9 TEUR und **Erträge aus Liquiditätsanlagen** im Ausland in Höhe von 5 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Festgelder, Tagesgelder und Bankguthaben. Die Anlage der Festgelder erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Renditeerzielung und unter Risikogesichtspunkten sowie gemäß den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuches.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 2.243 TEUR resultiert aus Zinserträgen aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 20, Torkhuset 4 AB, Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS, Riddaren 23 KB, Barkarby JS 3:24 AB und Vermlandsgade 51 ApS in Höhe von 2.130 TEUR, aus der Auflösung einer Steuerrückstellung für ausländische Ertragssteuern in Höhe von 81 TEUR sowie übrige Erträge in Höhe von 32 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 203 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien. Aufgrund der besonderen Gesellschaftsform in Finnland fließen die Mieterträge dem Sondervermögen zu. Die Struktur wurde zum 01.10.2014 geändert, sodass zukünftig die finnische Gesellschaft die Mieterträge vereinnahmt.

In der Position **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 1.746 TEUR sind die Ausschüttungen der norwegischen und schwedischen Immobilien-Gesellschaften enthalten.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 1.092 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten, ausländische Ertragsteuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 298 TEUR setzen sich aus Betriebskosten in Höhe von 291 TEUR, sonstige Kosten in Höhe von 5 TEUR sowie Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 2 TEUR zusammen. Die Betriebskosten betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 652 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 23 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 66 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten und sonstige Kosten in Höhe von 53 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beträgt insgesamt 1.353 TEUR und resultiert aus Gewinnen der abgelaufenen Devisentermingeschäfte. Der Position stehen jeweils nicht realisierte Wertentwicklungen der zugrunde liegenden Immobilien entgegen.

Ertragsausgleich

Ein Ertragsausgleich auf die Erträge und Aufwendungen ist im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht angefallen.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt insgesamt -1.290 TEUR und beinhaltet nicht realisierte Gewinne (1.785 TEUR) und Verluste (-1.291 TEUR) aus Beteiligungsgesellschaften und die nicht

realisierten Währungskursänderungen
(-1.785 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 3.176 TEUR.



Verwendungsrechnung

zum 31. Mai 2015

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	591.380,30	0,08
2. Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag	EUR	0,00	0,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	4.466.494,85	0,59
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	<u>5.057.875,15</u>	<u>0,67</u>
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet			
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR	1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	2.638.147,47	0,35
		<u>2.639.147,47</u>	<u>0,35</u>
III. Gesamtausschüttung			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	2.418.727,68	0,32
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
		<u>2.418.727,68</u>	<u>0,32</u>
Gesamtausschüttung auf 7.558.524 ausgegebene Anteile	EUR	2.418.727,68	0,32

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

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 591.380,30 EUR.

Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag

Ein Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag besteht nicht.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.05.2015 beträgt 4.466.494,85 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es findet keine Zuführung aus dem Sondervermögen statt.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

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

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 2.638.147,47 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

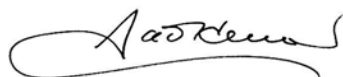
Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 7.558.524 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 01.09.2015 insgesamt 2.418.727,68 EUR. Somit werden pro Anteil 0,32 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 01.09.2015.

München, im August 2015

Catella Real Estate AG



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

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

Das durch Derivate zugrundeliegende Exposure 57.418.067,84 EUR

Die Vertragspartner der Derivategeschäfte
Caceis Bank Deutschland
Deutsche Bank
SEB Bank

II. Sonstige Angaben

Anteilwert 10,69 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück) 7.558.524



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. Liquidität, sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten aus Rückstellungen
 - 1. Bankguthaben
 - 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere
 - 2.1 An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände
 - 2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs
 - 2.3 Investmentanteile
 - 2.4 Geldmarktinstrumente
 - 3. Derivate
 - 4. Wertpapier-Darlehen
 - 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte
 - 6. Forderungen
 - 7. Anschaffungsnebenkosten
 - 8. Verbindlichkeiten
 - 9. Rückstellungen
 - 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
 - 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
 - 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten
 - 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
 - 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil
- VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände
- VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren
- VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Anhang

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

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist von einem Bewerter, der nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249, und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführt, vorzunehmen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbaurechts ist die Angemessenheit des Erbbauzinses entsprechend Satz 1 zu bestätigen.

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

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

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

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

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

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

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

Rechtliche Gegebenheiten

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

Sonstiges

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

4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft hat jährlich einen Geschäftsverteilungsplan aufzustellen,

der regelt, welcher Bewerber die Bewertung einer Immobilie zu welchem Stichtag durchführt. Die Geschäftsverteilung soll eine Vertretungsregelung für den Fall treffen, dass ein Bewerber (z. B. wegen Krankheit, Reisetätigkeit, Urlaub oder sonstiger Gründe) an der Ausübung seiner Tätigkeit gehindert ist. Ist ein Bewerber 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 Bewerber

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

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

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

Ein Bewerber darf die wesentlichen Aufgabenbereiche seiner Bewertungsfunktion nicht an einen Dritten delegieren. Unter-geordnete Tätigkeiten (z. B. Bezug von Marktdaten, Research,

Anhang

Geo-Informationen etc.) bleiben hiervon unberührt.

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

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

Im Falle der Beauftragung einer juristischen Person oder einer 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 Bewerber oder aus anderen Tätigkeiten für die Gesellschaft entsprechend abzustellen.

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

5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerber

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

Der Bewerber muss entweder eine natürliche oder juristische Person oder eine 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 Bewerbers den Anforderungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

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

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

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

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

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

Die Bestätigung der finanziellen Unabhängigkeit (Bestätigung der Einnahmen < 30 % der Gesamteinnahmen des Bewerter bezogen auf dessen Geschäftsjahr) ist vom Bewerter jeweils in den ersten drei Monaten nach Beendigung des entsprechenden 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 der Bewerter dürfen keine Fehlanreize im Hinblick auf die zu ermittelnden Verkehrswerte setzen.

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Anhang

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

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

Die Bewertungen erfolgen im zwölf Monats-Rhythmus und werden gleichmäßig über das Jahr verteilt.

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

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

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

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

9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

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

10. Objektbesichtigungen

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

11. Bewertungsgutachten

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

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

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Liquidität, sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Anhang

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene/ in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

2.3 Investmentanteile

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

Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens erworbenen und verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten 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 Immobilien-gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

7. Anschaffungsnebenkosten

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

Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Anschaffungsnebenkosten werden auch bei Transaktionen aktiviert, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko fertig stellt und das Sondervermögen insofern keine typischen Bauherrenrisiken trägt.

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

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

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

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

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und

Anhang

Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

II. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unterliegen einer täglichen Plausibi-

litätskontrolle 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 Mittag-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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



Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,36 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,20 %
Transaktionskosten	163.050,83 EUR

Die **Gesamtkostenquote** (1,36 %) zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Berichtszeitraums.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 6 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

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

Im Berichtszeitraum sind transaktionsabhängige Vergütungen in Höhe von 163 TEUR angefallen.

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

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

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 2.243 TEUR resultiert im Wesentlichen (2.130 TEUR) aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen. Davon wiederum entfallen 142 TEUR auf Norwegen, 483 TEUR auf Finnland, 525 TEUR auf Dänemark und 980 TEUR auf Schweden.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten im Wesentlichen Beratungskosten in Höhe von 52 TEUR.

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

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

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

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

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

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

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

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

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	1,66
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,01

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

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Catella Real Estate AG, München:

Die Catella Real Estate AG, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Catella Scandia Chances für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2014 bis 31. Mai 2015 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2014 bis 31. Mai 2015 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 17. August 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

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

Catella Scandia Chances, ISIN: DE000A1JGCQ6, Beginn des Geschäftsjahres: 01.06.2014

Ende des Geschäftsjahres: 31.05.2015, Endausschüttung am 01.09.2015, Tag der Beschlussfassung: 01.09.2015

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³ pro Anteil EUR
I a)	Betrag der Ausschüttung ⁴	0,3093	0,3093	0,3093
Zusatz	Barausschüttung	0,3200	0,3200	0,3200
I a)	aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
	bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000
	Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,0000
	Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,0000
2)	Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0468	0,0468	0,0468
I b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,3093	0,3093	0,3093
	Gesamtbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,3562	0,3562	0,3562
I c)	Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
	aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG ⁵	-	0,1464	0,1464*
	bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG ⁵	-	0,0000	0,0000
	cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) ⁶	-	0,1743	0,1743
	dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
	ee) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000	-	-
	ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
	gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 1	0,0000	0,0000	0,0000
	hh) in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	-
	ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
	jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000	0,0000
	kk) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
	ll) in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000	0,0000

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³ pro Anteil EUR
I d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,3562	0,3562	0,3562
bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,0000	0,0000	0,0000
	Zusatz davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,1464	0,1464	0,1464
I e)	(weggefallen)	-	-	-
I f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und ⁸			
aa)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
I g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0000	0,0000	0,0000
I h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	-0,0107	-0,0107	-0,0107

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

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

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

⁴ Ausschüttung gemäß der Definition des BMF-Schreibens vom 18. August 2009 Randziffer 12.

⁵ Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen.

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

* Bei Körperschaften setzt die Anwendung von § 8b Abs. 1 KStG im vorliegenden Fall grds. eine Beteiligung am Sondervermögen mit mindestens 755.853 Anteilen voraus (Stichtag 31.05.2015).

Steuerliche Hinweise

Bescheinigung entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz über die Ermittlung der steuerlichen Angaben für den Spezial-Investmentfonds Catella Scandia Chances für den Zeitraum vom 01.06.2014 bis 31.05.2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

München, den 01.09.2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Bauderer
(Steuerberater)

Frederik Wolf
(Steuerberater)

Steuerliche Hinweise

Grundsätzlicher Hinweis

Der Catella Scandia Chances (CSC) qualifiziert aus deutscher steuerlicher Sicht als deutscher Spezial-Investmentfonds. Für ihn gelten daher die steuerlichen Regelungen für Spezial-Investmentfonds.

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

Allgemeine Besteuerungssystematik

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

Anteile im Betriebsvermögen

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

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

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

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

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

Ausländische Mieterträge

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

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

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

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

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

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen

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

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

Negative steuerliche Erträge

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

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

Steuerliche Hinweise

Substanzauskehrungen

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

Ausgleichsposten

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für

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

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

Kapitalertragsteuer

Die steuerpflichtigen Erträge unterliegen grundsätzlich der Kapitalertragsteuer.

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

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

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

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

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

Solidaritätszuschlag

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

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

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

Ausländische Quellensteuer

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

Ertragsausgleich

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

Grunderwerbsteuer

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

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

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

Anlage

Ausführliche Hinweise auf die steuerlichen Regelungen hinsichtlich der einzelnen Ertragsbestandteile für

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

Hinweis:

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

Steuerliche Hinweise

Anlage

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

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

Steuerliche Hinweise

Anlage

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

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

Steuerliche Hinweise

Anlage

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

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

D-80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-66

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2014

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014

2.712 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip – ab 01.01.2015

Aufsichtsratsvorsitzender –

ab 12.05.2015

Selbständiger Berater

Knut Pedersen

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzen-
der – ab 12.05.2015

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Josef Brandhuber – ab 12.05.2015

Selbständiger Berater

Johan Nordenfalk

Catella AB, Schweden

Group Head of Legal

Bernd Schöffel – ab 12.05.2015

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Ando Wikström

Catella AB, Schweden

Deputy Chief Executive/CFO

Heimo Leopold

Vermögensverwalter – bis 12.05.2015

Pär Nuder

Senior Director Albright Stonebridge

Group, former Minister for Finance,

Sweden – bis 31.12.2014

Paul Vismans

Selbständiger Berater – bis 12.05.2015

Vorstand

Dr. Andreas Kneip

(Vorstandssprecher) bis 31.12.2014

Bernhard Fachtner

Henrik Fillibeck

Jürgen Werner

Gesellschafter

Catella Property Fund Management

AB, Stockholm/Schweden (94,5 %)

Fastighetsaktiebolaget Bremia,

Kalmar/Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH

Lilienthalallee 34-36

D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2014

5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014

155.974 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str.8

80636 München

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Tobias Gilich

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

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken.

Michael Schlarb

Dipl.-Ing./Immobilienökonom/

MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken.

Anke Stoll

Dipl.-Kffir./MRICS

Öffentlich bestellte und vereidigte

Sachverständige für die Bewertung von

Grundstücken und die Ermittlung von

Mietwerten.

Rolf Beck (Ersatzbewerter)

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken.

b) Ankaufsbewerter

Klaus Edenharter

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken.

Renate Grünwald

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

Alfred Lehner

Betriebswirt (VWA)

Hartmut Nuxoll

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

Anlageausschuss

Jürgen Werner

Catella Real Estate AG

Hermann Lohmann

Ärztchammer Bremen, K. d. ö. R.,
Versorgungswerk

Annette Meyer

Ärztchammer Bremen, K. d. ö. R.,
Versorgungswerk

Gerhard Born

Baden-Badener Pensionskasse VVaG

Andreas Billmaier

Nürnbergcr Versicherungsgruppe

Stefan Dvorak

Nürnbergcr Versicherungsgruppe

Tobias Heller

HUK-Coburg Haftpflicht-Unterstützungs-Kasse kraftfahrender Beamter Deutschlands a. G. in Coburg

Udo Kleemeier

HUK-Coburg
Allgemeine Versicherung AG

Verena Bührle

Süddeutsche Krankenversicherung a.G.

Nicole Retzlaff

Süddeutsche Krankenversicherung a.G.

Karim Esch

Union Investment
Institutional Property GmbH
(für Dachfonds SDK Immoselect)

Burhanettin Yurtseven

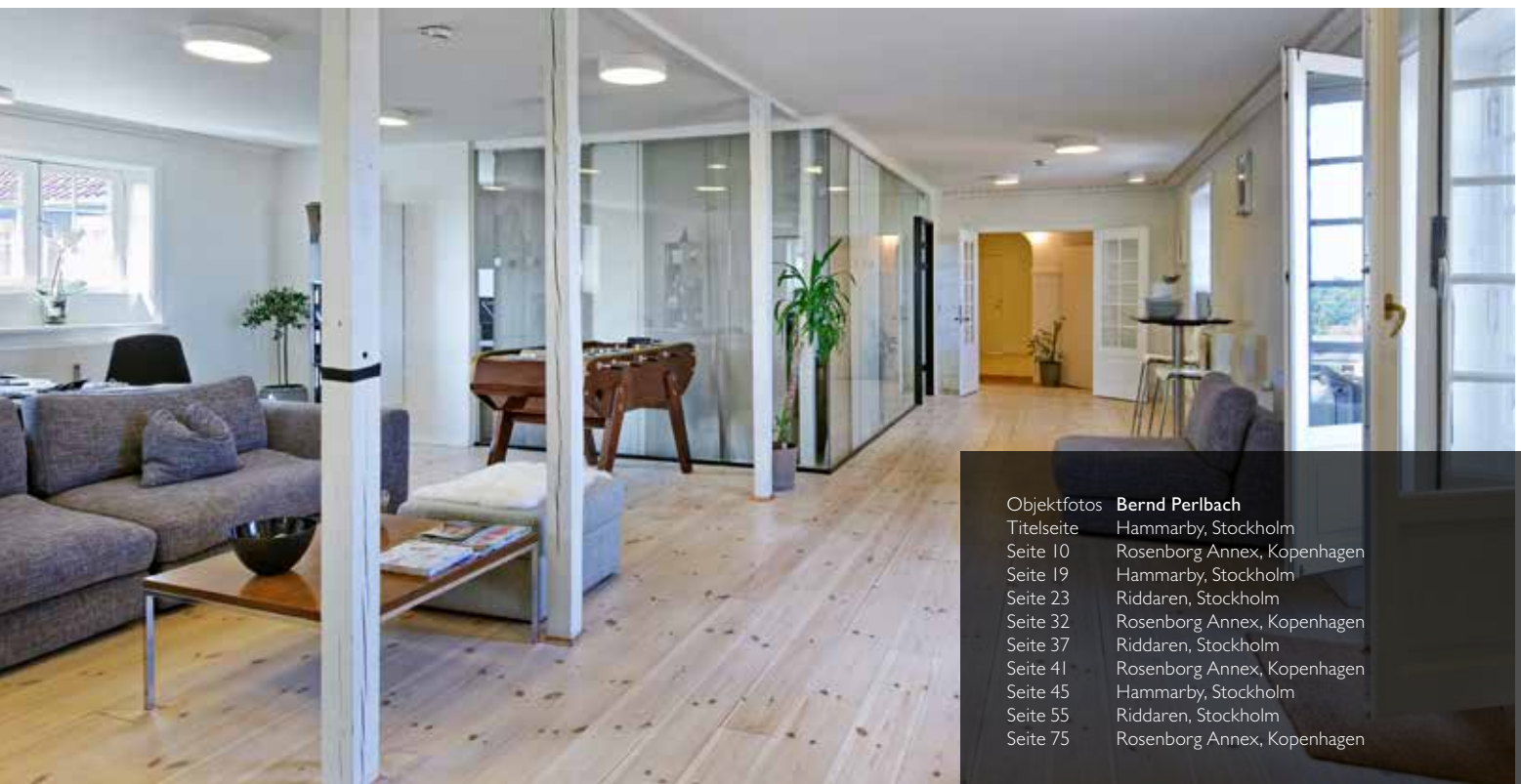
Hannover Re Euro Re Holdings
GmbH (Talanx Asset Management
GmbH)

Thilo Kaiser

GLL Real Estate Partners GmbH
(für uniVersa-Versicherungen)

Frank Sievert

uniVersa-Versicherungen



Objektfotos **Bernd Perlbach**
Titelseite Hammarby, Stockholm
Seite 10 Rosenborg Annex, Kopenhagen
Seite 19 Hammarby, Stockholm
Seite 23 Riddaren, Stockholm
Seite 32 Rosenborg Annex, Kopenhagen
Seite 37 Riddaren, Stockholm
Seite 41 Rosenborg Annex, Kopenhagen
Seite 45 Hammarby, Stockholm
Seite 55 Riddaren, Stockholm
Seite 75 Rosenborg Annex, Kopenhagen



Catella Real Estate AG
Sitz in München

Vorstand:
Bernhard Fachtner
Henrik Fillibeck
Jürgen Werner

Aufsichtsrat:
Dr. Andreas Kneip
Knut Pedersen
Josef Brandhuber
Johan Nordenfalk
Bernd Schöffel
Ando Wikström
Heimo Leopold
Pär Nuder
Paul Vismans

www.catella-realestate.de