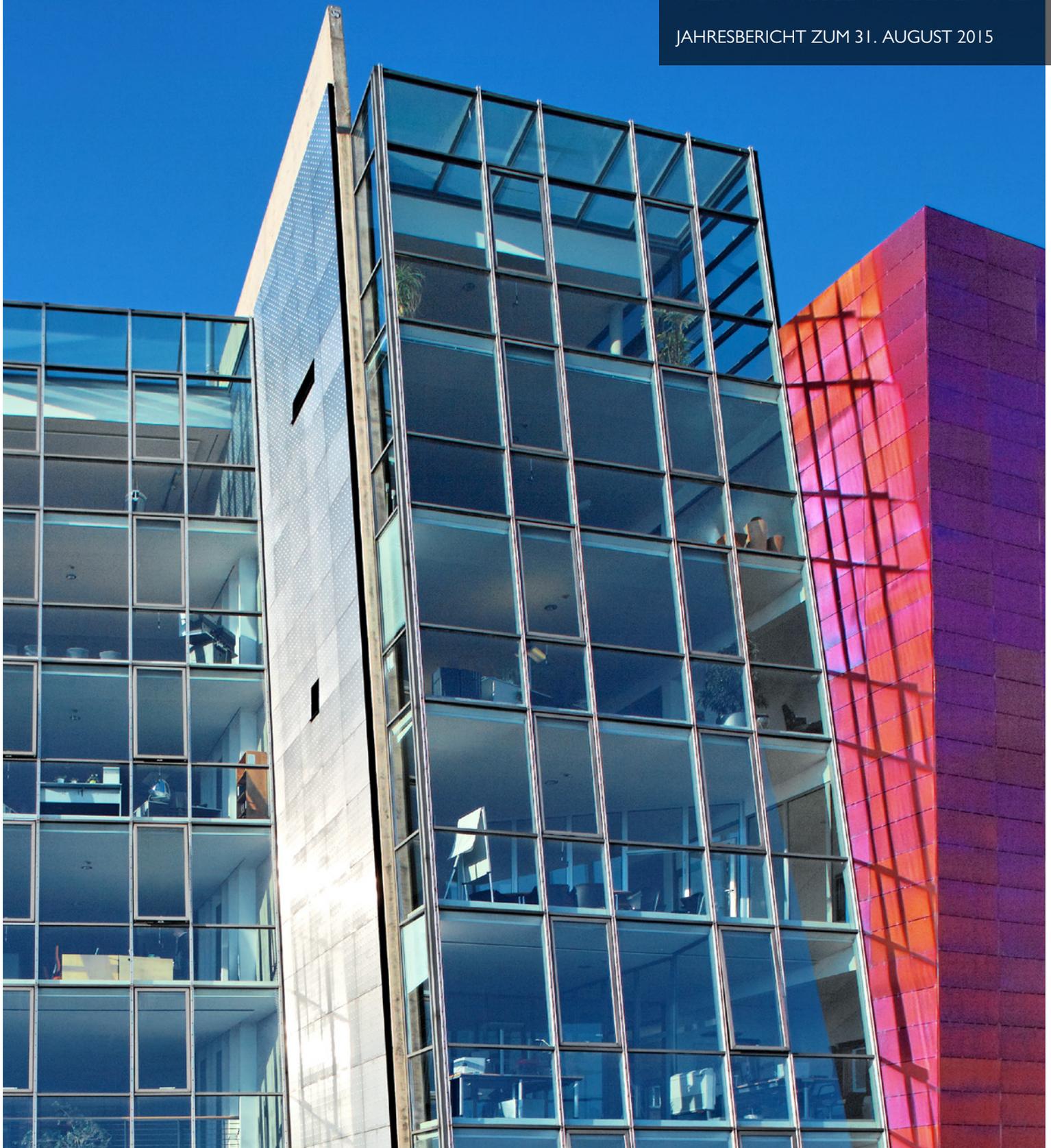




FOCUS NORDIC CITIES

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN

JAHRESBERICHT ZUM 31. AUGUST 2015



Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.08.2015	Stand 31.08.2014	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	208.340	289.758	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	291.162	458.637	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-55.614	-27.928	TEUR
Finanzierungsquote ²	28,6	38,8	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	289.257	435.340	TEUR
davon direkt gehalten	50.380	53.540	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	238.877	381.800	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	17	20	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	13	16	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	3	4	
Vermietungsquote ³	82,9	90,3	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	9.027	17.015	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	16.989	4.351	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	-7.962	12.664	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	-3,8	4,4	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	-8,0	-1,9	%
seit Auflage ¹⁰	8,9	18,4	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	22.789.328	28.865.356	Stück
Anteilwert ¹¹	9,14	10,04	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	28.12.2015	15.12.2014	
Ausschüttung je Anteil	0,03	0,10	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,41	1,51	%

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

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

¹ Im Berichtszeitraum 01.09.2014 bis 31.08.2015, im Vergleichszeitraum 01.09.2013 bis 31.08.2014.

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

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

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

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

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

¹⁰ Angabe zum 31.08.2015 für den Zeitraum vom 03.09.2007 bis 31.08.2015, Angabe zum 31.08.2014 für den Zeitraum 03.09.2007 bis 31.08.2014.

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

Inhaltsverzeichnis

- 03 Kennzahlen „auf einen Blick“
- 06 Tätigkeitsbericht
- 16 Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
- 19 Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
- 19 Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
- 20 Entwicklung des Sondervermögens
- 22 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2015
- 26 Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Teil I: Immobilienverzeichnis
- 32 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
- 36 Übersicht Anschaffungskosten
- 40 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
- 42 Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Teil II: Bestand der Liquidität
- 44 Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
- 46 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 50 Verwendungsrechnung zum 31. August 2015
- 52 Anhang
- 67 Vermerk des Abschlussprüfers
- 68 Steuerliche Hinweise
- 82 Gremien

Tätigkeitsbericht

Volkswirtschaften und Immobilienmärkte

Nach einem vorübergehenden Rückschlag Anfang 2015 sollte das **globale** Wachstum 2016 und 2017 wieder stärker anziehen. Die wirtschaftlichen Bedingungen in den **entwickelten Volkswirtschaften** verbessern sich trotz der Griechenlandkrise und des Rücksetzers der amerikanischen Wirtschaft. Dazu trägt die lockere Fiskalpolitik in Verbindung mit der nahezu abgeschlossenen Konsolidierung der öffentlichen Haushalte bei. Auch der Rückgang der Energie- und Rohstoffpreise unterstützt diesen Trend. Abgelesen werden kann dies an den positiven Wirtschaftsindikatoren.

Gleichzeitig erweist sich der Ausblick für die **Emerging Markets** als weniger rosig. Während Bedenken am chinesischen Wirtschaftssystem aufgekommen sind und man die Fähigkeit der indischen Regierung, Reformen umzusetzen, bezweifelt, wurden **Russland** und **Brasilien** stark vom fallenden Ölpreis getroffen.

Zur selben Zeit hat in der Eurozone das Wachstum an Fahrt gewonnen. Höhere Reallöhne aufgrund niedriger Energiepreise und Inflation befeuern den privaten Konsum. Auf der anderen Seite unterstützt der im historischen Vergleich schwache Euro die Exporte. Die niedrigen Zinsen aufgrund des Quantitative Easing Programms der EZB ermöglichen es den Unternehmen, leichter langfristige Investitionen zu tätigen und unterstützen somit zusätzlich das Wachstum. Für die Weltwirtschaft wird für das Jahr 2015 mit einem BIP-Anstieg von 3,2 % gerechnet

und für die Jahre 2016 und 2017 mit 3,8 % bzw. 3,9 %.

Für die **schwedische** Konjunktur werden 2015 und 2016 starke Wachstumsraten von 3,0 % bzw. 2,8 % prognostiziert. Ausschlaggebend dafür sind u. a. die zunehmenden Wohnungsbauaktivitäten sowie die Konsumfreude der schwedischen Bevölkerung. Trotz steigender Inflation steht die schwedische Zentralbank nach wie vor unter Druck, weitere geldpolitische Maßnahmen zu ergreifen, da die Arbeitslosenquote mit 7,5 % immer noch vergleichsweise hoch ist und Inflationserwartungen unter dem angestrebten Zielwert liegen. Das niedrige Inflationsniveau und die steigenden Beschäftigungszahlen führen 2015 und 2016 zu steigenden Realeinkommen. Dieser Anstieg gleicht sich jedoch durch höhere Steuerzahlungen aus, die für Arbeitslosigkeit, Zuschüsse und Krankenzahlungen verwendet werden.

Die wirtschaftliche Lage in **Finnland** scheint sich nach wie vor nur schwer zu stabilisieren. Daher wird für das Jahr 2015 noch mit keinem Wachstum und für 2016 und 2017 mit 0,9 % bzw. 1,3 % kalkuliert. Die Wirtschaftsindikatoren verbleiben auf einem relativ niedrigen Niveau, wobei im produzierenden Gewerbe die Stimmung am schwächsten ist. Nach einer verhaltenen ersten Jahreshälfte hat die Exportindustrie dennoch an Schwung gewonnen. Hinsichtlich der privaten Konsumfreudigkeit der finnischen Bevölkerung lassen sich keine positiven Ausblicke geben. Aufgrund der niedrigen, anhaltenden Inflation kann jedoch ein Anstieg des Reallohns ermöglicht und

weiterhin mit einem schwachen Euro die Wettbewerbsfähigkeit finnischer Exporte verbessert werden. Trotz vieler offener Stellen stieg die Arbeitslosenquote erneut auf aktuell 9,7 % an. Im kommenden Winter wird ein Anstieg auf 10 % erwartet, während man für die Jahre 2016 mit 9,6 % und für 2017 mit 9,2 % rechnet.

Die kurzfristigen Aussichten für die **norwegische** Wirtschaft werden weiterhin stark durch den Rückgang der Investitionen in den Erdölsektor geprägt. Zwar konnten bereits Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und den Arbeitsmarkt festgestellt werden, jedoch treten einige Effekte verzögert auf und wirken sich somit erst in Zukunft spürbar aus. Für 2015 rechnet man mit einem Wachstum von 1,3 % und in 2016 von 1,4 %. Die Arbeitslosenquote stieg von einem Rekordtief von 3,2 % Mitte des Jahres 2014 auf 4,3 % im dritten Quartal 2015. Auch die Konsumenten- und Produzentenstimmung befindet sich weit unter dem Durchschnitt und auf dem niedrigsten Wert seit 2009. Im Gegensatz zu vielen anderen Ländern wird Norwegen mit 2,6 % Inflation sein Inflationsziel übertreffen, wobei in 2016 und 2017 von einem Zuwachs von 2,3 % bzw. 1,9 % ausgegangen wird.

Die **deutsche Konjunktur** zeigt sich in guter Verfassung. Für das Jahr 2015 prognostiziert man ein Wachstum von 1,6 % und für 2016 von 2,0 %. Der private Konsum und die Exportstärke aufgrund der hohen Wettbewerbsfähigkeit stützen das Wirtschaftswachstum. Ermöglicht wird dieses außerdem durch eine hohe Beschäftigungsquote

und das anhaltend niedrige Zinsniveau. Nichts desto trotz dürfen Risiken wie die Griechenland- oder Ukraine Krise nicht ausgeblendet werden, da sich diese nachteilig auf die deutsche Wirtschaft auswirken könnten.

Für die **baltischen Staaten** wird bis 2016 und 2017 ein moderat steigendes Wirtschaftswachstum erwartet. Dieses Wachstum stützt sich bisher hauptsächlich auf den steigenden Konsum der privaten Haushalte, welcher auf die steigenden Einkommen der Bevölkerung zurückzuführen ist. Für Estland wird, trotz schwächerer Nachfrage des Exportmarktes Russland, ein Wachstum von 2,2 % in diesem Jahr vorhergesagt, welches auf 3,4 % im Jahr 2017 steigen soll. Ein Wirtschaftswachstum von 2,4 % wird für 2015 in Lettland erwartet, welches bis auf 3,8 % in 2017 ansteigt. Die Inflation wird in allen drei Ländern an Fahrt gewinnen. Für Estland und Lettland wird mit einem Wert von 2,7 % bzw. 2,2 % im Jahr 2017 gerechnet und für Litauen in 2017 von 1,2 %. Der Anstieg der Inflationsraten resultiert hauptsächlich aus dem Druck steigender Reallöhne und des vergleichsweise guten Arbeitsmarktes.

Im **deutschen Investmentmarkt** herrscht eine unverändert große Nachfrage nach Immobilien bei sowohl in- als auch ausländischen Investoren. Mit einem Plus von 40 % gegenüber dem Vorjahr konnten die ersten beiden Quartale 2015 ein Transaktionsvolumen von 24,2 Mrd. EUR verzeichnen. Als Gründe für den anhaltenden Anstieg können zum einen die Abwertung des Euro und zum anderen die fortwährend geringen Fremdkapitalkosten genannt werden. Neben dem Transaktionsvolumen stieg auch der Anteil internationaler Käufer um 8 % im

Vergleich zum Vorjahr auf 48 % an. Für das gesamte Jahr 2015 wird mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 50,0 Mrd. EUR gerechnet, welches das Ergebnis aus 2014 (40,0 Mrd.) somit erheblich übertreffen wird.

Trotz des schwachen Wirtschaftswachstums konnte **Finnland** mit einem Immobilientransaktionsvolumen von 4,3 Mrd. EUR in 2014 einen seiner höchsten Werte in der Geschichte vorweisen. Blickt man auf die erste Jahreshälfte 2015 mit einem Wert von 3,0 Mrd. EUR, lässt sich auch hier ein deutliches Wachstum im Vergleich zur Vorjahreshälfte von 1,6 Mrd. EUR aufzeigen. Auch das Investitionsvolumen internationaler Anleger stieg 2014 auf das Doppelte auf rund 1,5 Mrd. EUR an, was einen Anteil von 35 % am Gesamtvolumen entspricht. Jedoch erreichte die wachsende internationale Investmentnachfrage nicht alle Immobiliensegmente. Es ließen sich deutliche Unterschiede zwischen den Regionen und Nutzungsarten feststellen. Während sich die Nachfrage ausländischer Investoren nach Büroobjekten überwiegend auf Helsinki fokussierte, wurden Einzelhandelsobjekte in ganz Finnland akquiriert.

Aufgrund der hohen Rendite sind Immobilieninvestitionen im **baltischen Raum** nach wie vor lukrativ. Hauptakteure in den Ländern Estland, Lettland und Litauen sind nordische, baltische und russische Investoren. Diese bevorzugen vor allem Investitionen in den Hauptstädten Tallin, Riga und Vilnius. Im Jahr 2014 fiel das Gesamtvolumen von rund 415,0 Mio. EUR aufgrund politischer Unsicherheiten niedriger aus als im Jahr 2013. Für das Jahr 2015 wird jedoch wieder mit einem leichten Wachstum gerechnet.

Mit einem Transaktionsvolumen von 148,0 Mrd. SEK nähert sich der **schwedische Immobilieninvestmentmarkt** bisherigen Rekordjahren an. Das niedrige Zinsniveau, fehlende renditestarke Anlagealternativen und ausgezeichnete vorherrschende Finanzierungsmöglichkeiten sorgten für einen enormen Anstieg um 60 % im Vergleich zu 2013. Im ersten Quartal 2015 wurden Transaktionen in Höhe von 24,0 Mrd. SEK getätigt. Trotzdem wird in 2015 ein positives Ergebnis erwartet, u.a. auch, weil niedrige Zinsen schwedischen Investoren gute Finanzierungskonditionen für großvolumige Investments ermöglichen und Negativzinsen den Investmentdruck in alternative Anlagen weiter erhöhen.

Auch **Norwegen** wies für das Jahr 2014 ein überragendes Ergebnis am Immobilienmarkt aus. Mit einem Transaktionsvolumen von 77,0 Mrd. NOK konnte der bisherige Rekord von 68,0 Mrd. NOK aus 2006 deutlich übertroffen werden. Das Resultat der ersten Jahreshälfte 2015 mit einem Betrag von 53,0 Mrd. NOK und einem Anteil ausländischer Investoren von über 52 % deutet außerdem auf einen neuen Spitzenwert hin. Die positive Nachfrage ist u. a. auf das niedrige Zinsniveau und die zunehmende Präsenz internationaler Investoren zurückzuführen.

Quellen:
Nordic Outlook Economic Research, August 2015
EU Kommission
JLL Büromarktüberblick 2015
Colliers Marktbericht Q2 2015
Newsec Property Outlook Autumn 2015
Newsec Property Outlook Finland Autumn 2015
CBRE Property Market Update HI 2015, Norway
Savills Market report Sweden Investment, Q1 2015

Performance

Der Focus Nordic Cities konnte seit Auflage im Jahr 2007 eine Gesamtertragsrendite nach BVI von 8,9 % erwirtschaften (Stand: 31.08.2015). Dieser Wert

Tätigkeitsbericht

entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von 1,1 % p.a. bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/2015 beläuft sich die BVI-Gesamtrendite des Focus Nordic Cities auf -8,0 %.

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.08.2015 rund 9,0 Mio. EUR (4,3 % des Nettofondsvolumens).

Verkäufe

In der Berichtsperiode wurden drei Immobilien aus dem Fondsportfolio veräußert.

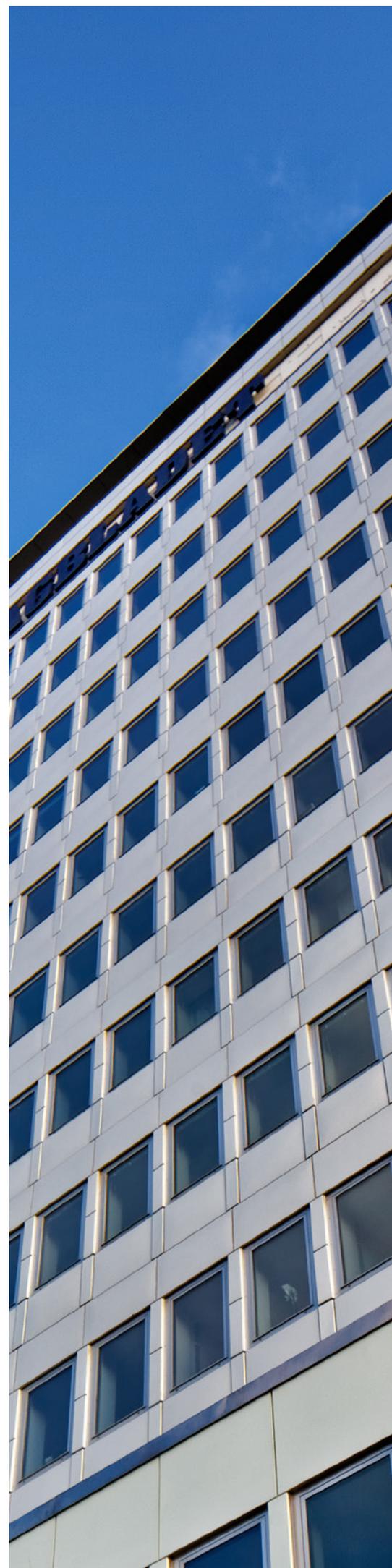
Im Dezember 2014 wurde das Objekt „Asken“ in Stockholm (Schweden), im Februar 2015 das Objekt „Helsfyr Panorama“ in Oslo (Norwegen) und das Objekt „Police Headquarter“ in Tallinn (Estland) verkauft.

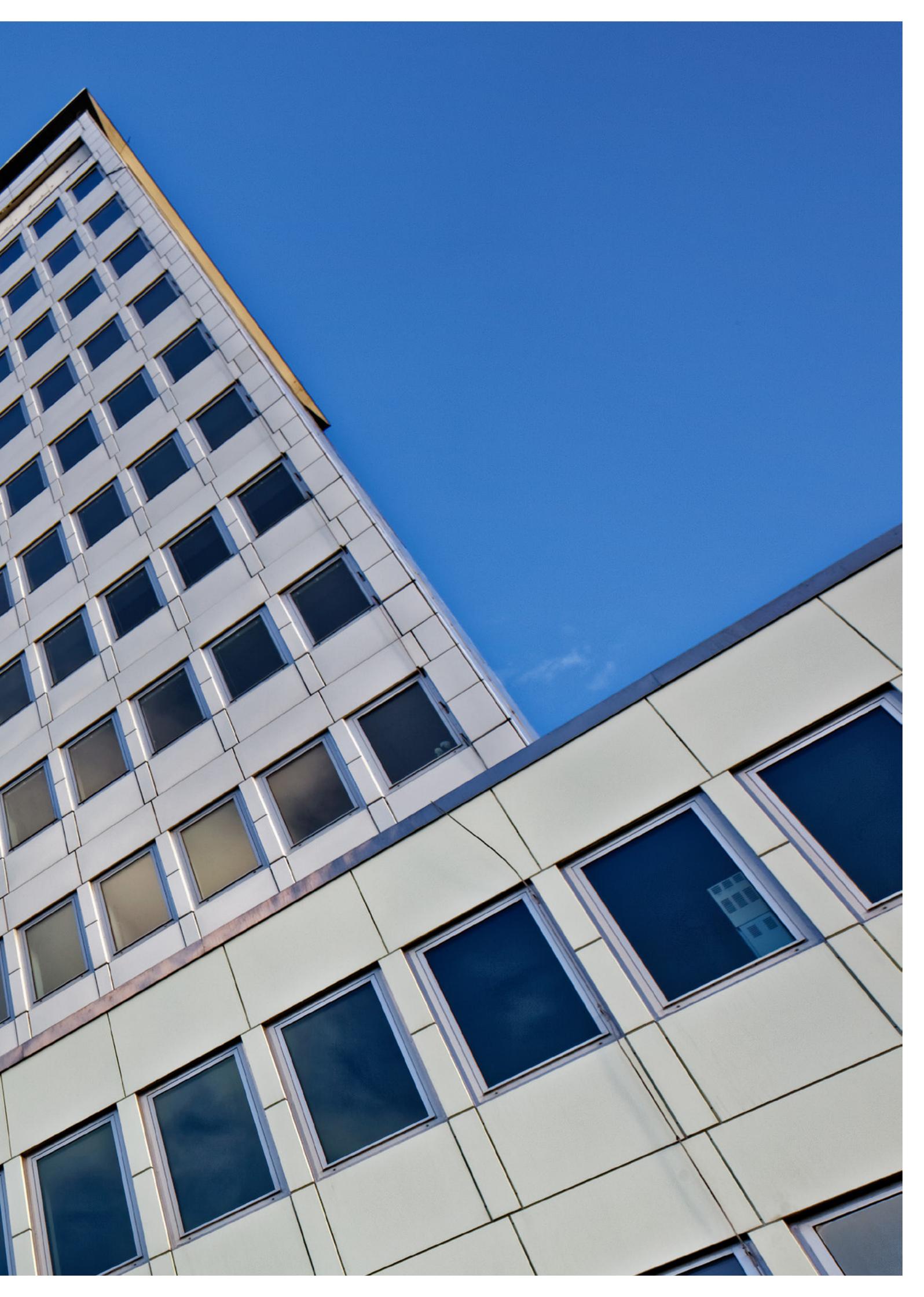
„*Asken*“ (*Stockholm, Schweden*)
Anfang Dezember 2014 wurde das Objekt „Asken“ für 325 Mio. SEK im Rahmen eines Share-Deals an einen schwedischen institutionellen Investor veräußert. Die an der Ecke Birger Jarlgatan und Runebergsgatan gelegene Büroimmobilie wurde im Jahr 2008 für das Sondervermögen erworben. Das 2008 vollständig modernisierte Gebäude ist zu 100 % an die GroupM Sweden AB vermietet, wobei der Mietvertrag kurz vor dem Verkauf bis Ende Mai 2018 verlängert werden konnte. Da die Anfangsrenditen im CBD in Stockholm zum Zeitpunkt des Verkaufs einen

Tiefstand erreicht hatten, ergab sich ein günstiges Zeitfenster zur Veräußerung. Während der Haltedauer wurde ein Total Return von 4 % p.a. erzielt.

„*Helsfyr Panorama*“ (*Oslo, Norwegen*)
Das im Osten Oslos gelegene 17-stöckige Objekt „Helsfyr Panorama“ stellt ein typisches Multi-Tenant Gebäude dar. Dieses hauptsächlich als Büro genutzte Gebäude wurde ebenfalls 2008 für das Sondervermögen erworben. Als Hauptmieter belegt das Unternehmen Nexans Norway AS etwa 47 % der Fläche. Der Total Return betrug über die Haltedauer etwa 0,2 % p.a. Im Rahmen eines Share-Deals wurde das Objekt im Februar 2015 für 428,7 Mio. NOK an einen norwegischen institutionellen Anleger verkauft.

„*Police Headquarter*“ (*Tallinn, Estland*)
Bei dem „Police Headquarter“ in Tallinn handelt es sich um einen Bürokomplex mit einer Gesamtfläche von 19.300 m², der Mitte 2008 für das Sondervermögen erworben wurde. Die Gebäude sind vollständig an die Polizeipräktur Tallinn sowie die estnische Grenzpolizei bis Mai 2024 bzw. Oktober 2025 vermietet. Mit Hinblick auf den offenen Ausgang der Neuwahlen im Frühjahr 2015 sowie die gestiegenen geopolitischen Spannungen aufgrund des Russland-Ukraine-Konflikts ergab sich aus der Sicht des Portfoliomanagements ein günstiger Verkaufszeitpunkt für diese Liegenschaft. Über die Haltedauer im Fonds wurde ein Total Return von 2,1 % p.a. erzielt. Ende Februar 2015 wurde das Objekt für 27,3 Mio. EUR veräußert. Der Verkauf erfolgte als Asset Deal.

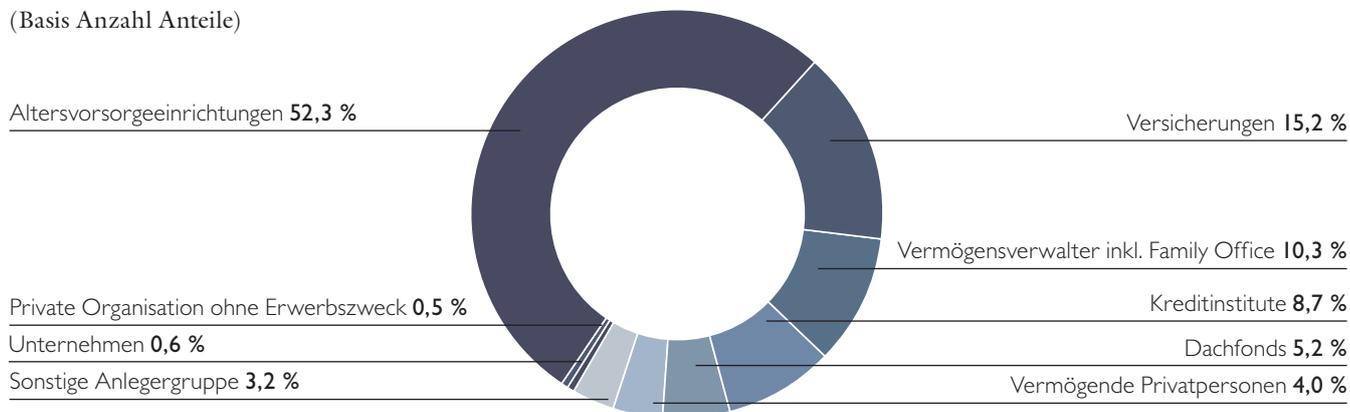




Tätigkeitsbericht

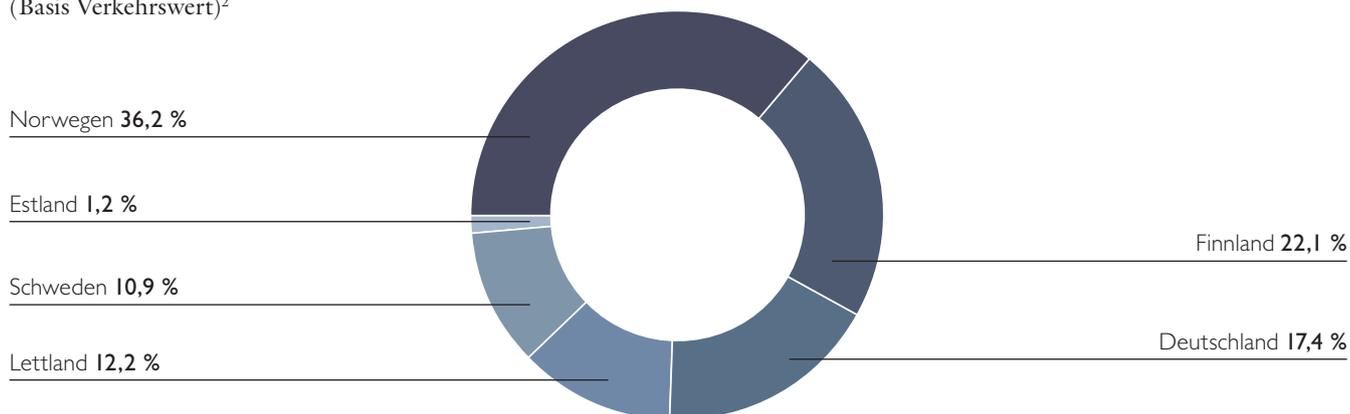
Anlegerstruktur¹

(Basis Anzahl Anteile)



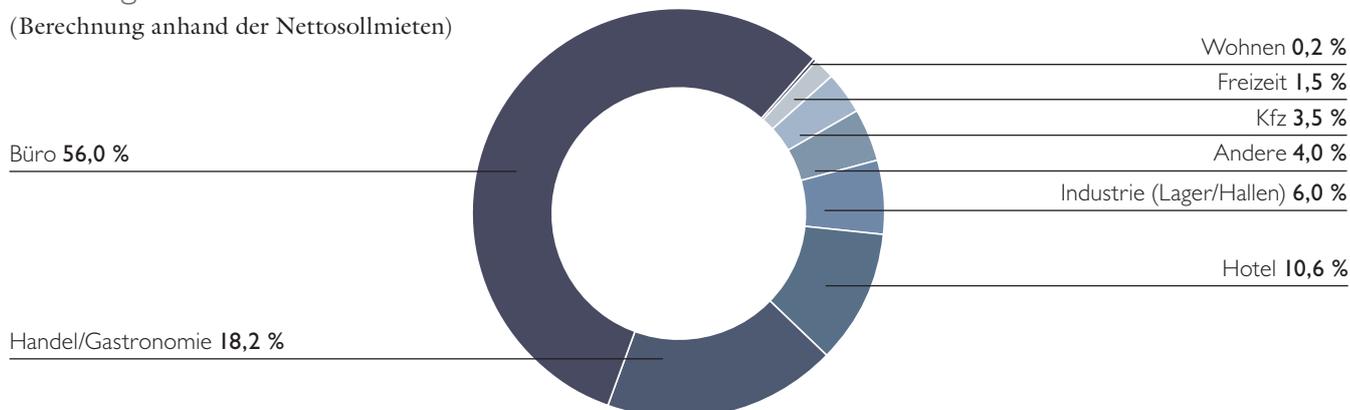
Geografische Verteilung der Fondsimmobilen

(Basis Verkehrswert)²



Nutzungsarten der Fondsimmobilen

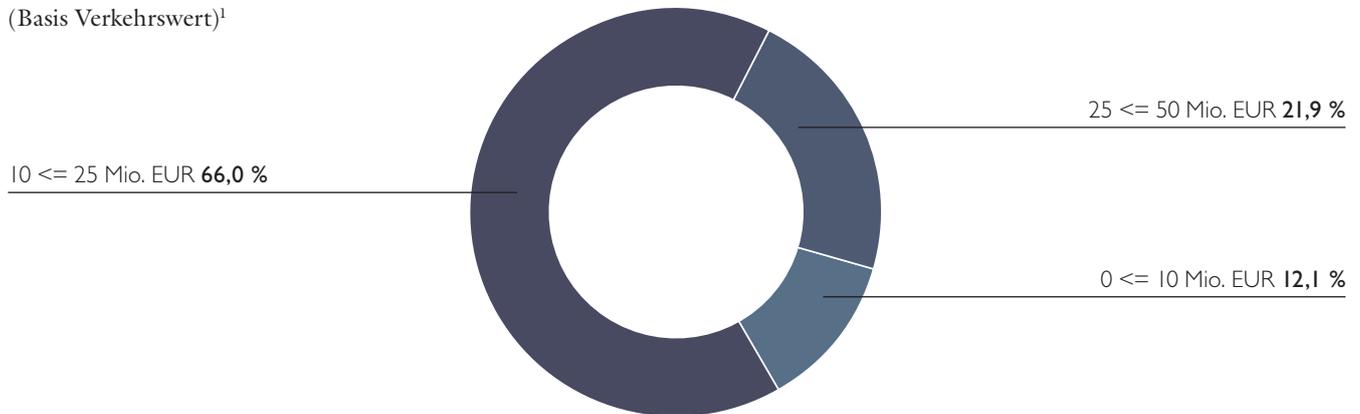
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



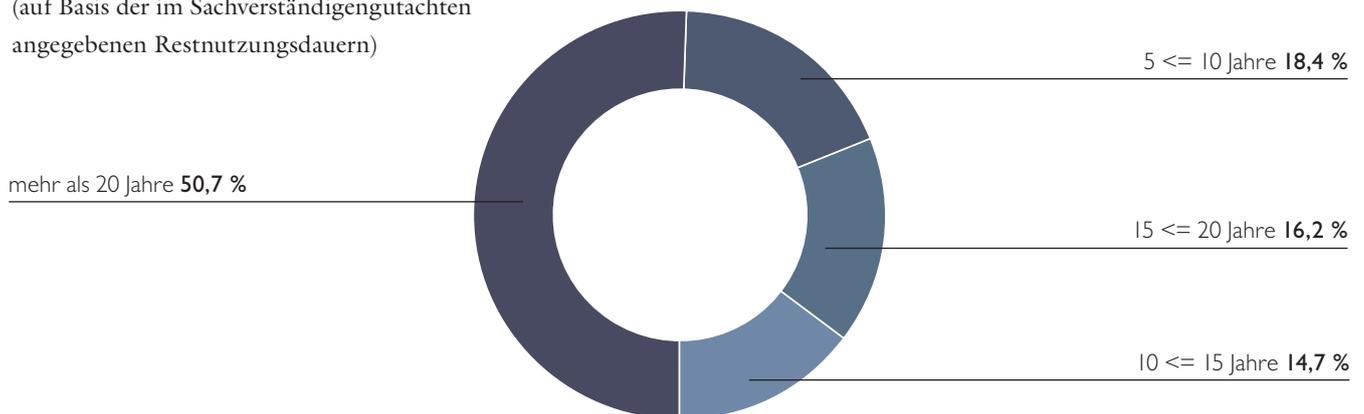
¹ Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.

² Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

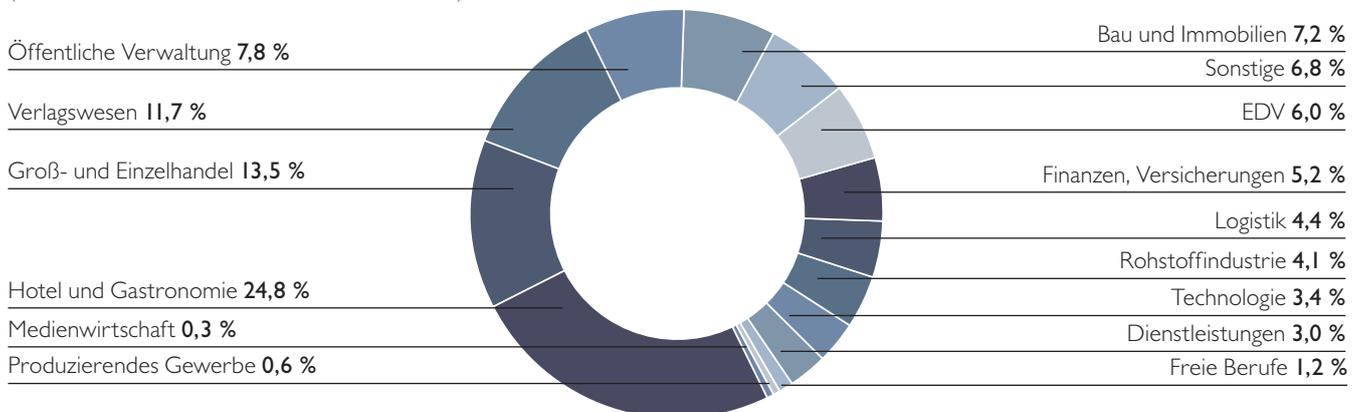
Größenklassen der Fondsimmobilien (Basis Verkehrswert)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



Branchenanalyse aller Mieter (auf Basis der monatlichen Nettosollmieten)



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

Tätigkeitsbericht

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 9.043 TEUR (Stand 31.08.2014: 17.015 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten.

Von der Gesamtliquidität sind 10.417 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 1.337 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 22 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 812 TEUR sowie 684 TEUR für die Ertragsausschüttung und für 102 TEUR Rückstellungen reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 1.136 TEUR gegenüber. Zudem sind 1.068 TEUR für Instandhaltung der Objekte in Kiel, Fabrikstraße 7 (700 TEUR) und in Hamburg, Amsinckstraße (368 TEUR) vorgesehen sowie 14.100 TEUR zur Rückführung kurzfristiger Darlehen.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungs- gesellschaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	26.235	9,1	21.655	7,5
NOK	0	0,0	34.933	12,1
SEK	0	0,0	0	0,0
GESAMT	26.235	9,1	56.588	19,6

Übersicht Währungsrisiken

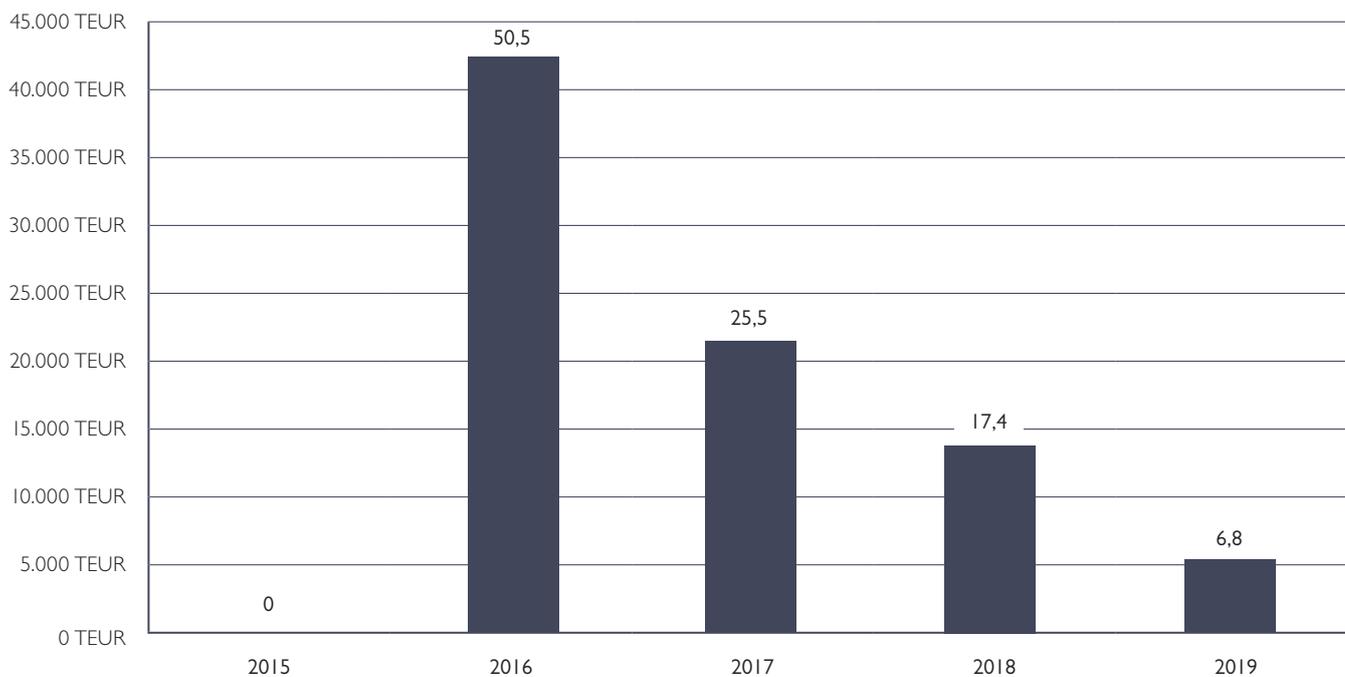
	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
	in TEUR	in %
NOK	2.071	1,0
SEK	4.789	2,3
GESAMT	6.860	3,3

Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	58.888	71,1
1 bis 2 Jahre	23.935	28,9
2 bis 5 Jahre	0	0,0
5 bis 10 Jahre	0	0,0
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	82.823	100,0

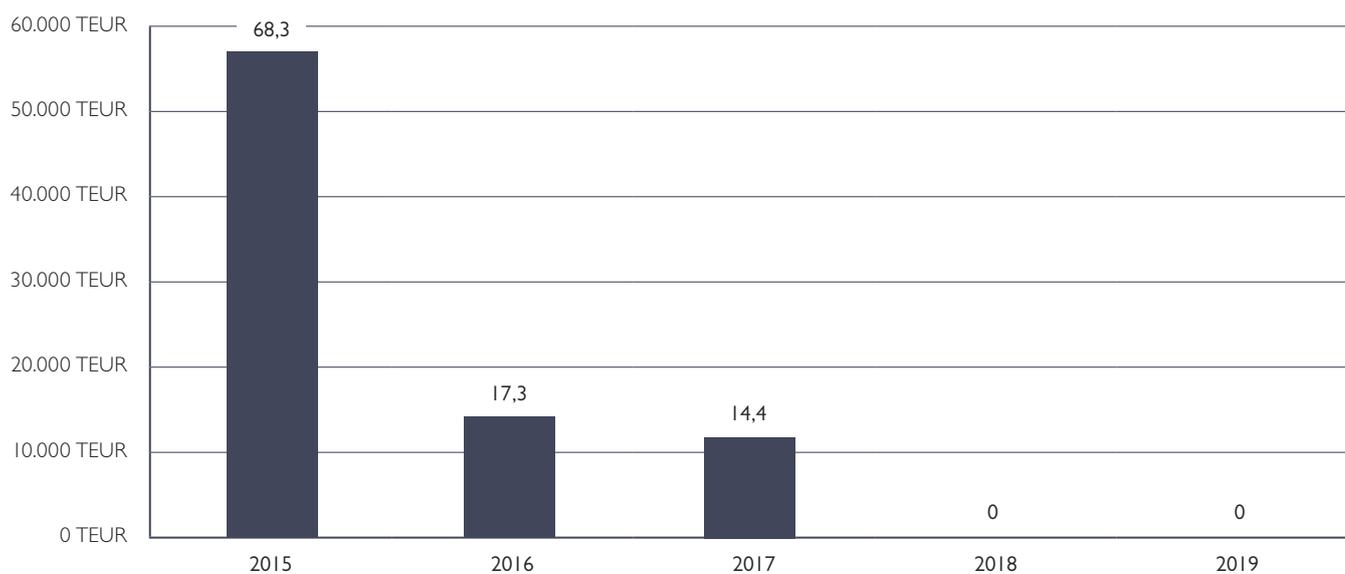
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 82.823 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Bericht des Fondsmanagements

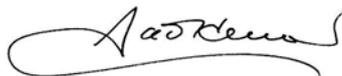
Zum 01.01.2015 hat Dr. Andreas Kneip das Mandat als Vorstand der Catella Real Estate AG niedergelegt und ist in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewechselt.

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 traten als neue Mitglieder des Aufsichtsrates ein, während Heimo Leopold, Pär Nuder und Paul Vismans ausgeschieden sind.

München, im Dezember 2015

Catella Real Estate AG



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand



HETLAND SPAREBANK

NERO

NERO

NERO

NERO

GD

RH24226

Übersicht

Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditekennzahlen in % ¹	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien									
Bruttoertrag ²	6,2	6,2	10,0	2,2	8,8	6,0	6,6	5,8	5,9
Bewirtschaftungsaufwand ²	-2,0	-2,0	-6,1	-0,8	-2,7	-1,4	-2,6	-1,9	-1,9
Nettoertrag ²	4,2	4,2	3,9	1,4	6,1	4,6	4,0	4,0	4,0
Wertänderungen ²	-6,0	-6,0	-19,5	-10,4	-3,3	-6,2	-0,8	-6,7	-6,6
Ausländische Ertragsteuern ²	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	0,0	-0,2	-0,1
Ausländische latente Steuern ²	0,0	0,0	-0,9	0,0	-0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	-1,8	-1,8	-16,5	-9,2	2,5	-1,6	3,2	-2,9	-2,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ²	-11,8	-11,8	-26,5	-10,5	2,5	-5,0	3,4	-5,5	-6,0
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	-1,4	-1,2	-0,7	-0,7
Gesamtergebnis in Fondswährung³	-11,8	-11,8	-26,3	-10,5	2,5	-6,4	2,3	-6,2	-6,6
II. Liquidität⁴	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,3	0,3
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵									-6,2
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									-8,0
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)⁶									
Direkt gehaltene Immobilien	52.307	52.307	0	0	0	0	0	0	52.307
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	17.056	66.793	36.121	139.176	43.239	302.385	302.385
Immobilien gesamt	52.307	52.307	17.056	66.793	36.121	139.176	43.239	302.385	354.691
Liquidität	13.124	13.124	3.038	4.000	1.227	3.454	3.537	15.255	28.379
Kreditvolumen	33.543	33.543	6.003	6.659	14.219	52.218	6.737	85.836	119.379
Fondsvolumen (netto)									251.191

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 31.08.2014 bis 31.08.2015.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2014 bis 31.08.2015.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2014 bis 31.08.2015.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2014 bis 31.08.2015.

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.08.2014 bis 31.08.2015).

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	50.380	50.380	3.385	63.855	35.320	104.823	31.494	238.877	289.257
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ¹	3.428	3.428	281	4.805	2.601	6.345	2.374	16.406	19.834
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ¹	3.380	3.380	336	4.730	2.703	6.393	2.354	16.516	19.896
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0	4.055	0	0	0	4.055	4.055
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	3.160	3.160	130	4.140	975	17.674	2.721	25.640	28.800
Sonstige negative Wertänderungen	0	0	0	0	0	137	0	137	137
Negative Wertänderungen durch latente Steuern	0	0	-160	0	-46	194	0	-11	-11
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-3.160	-3.160	-130	-85	-975	-17.674	-2.721	-21.585	-24.745
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0	0	160	0	46	-331	0	-125	-125

Vermietung

Vermietungsinformationen ² in %	DE direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	88,6	88,6	4,0	84,6	62,0	8,9	81,9	49,3	56,0
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	2,7	20,3	46,5	0,0	22,0	18,2
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	32,8	0,0	12,7	10,6
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,6	2,6	85,3	0,7	12,9	3,4	6,9	6,6	6,0
Jahresmietertrag Wohnen	1,3	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	6,4	0,0	0,0	0,0	1,8	1,5
Jahresmietertrag Kfz	7,3	7,3	0,0	1,2	4,8	4,3	0,0	2,8	3,5
Jahresmietertrag Andere	0,2	0,2	10,7	4,4	0,0	4,1	11,2	4,8	4,0
Leerstand Büro	10,0	10,0	4,0	41,9	2,7	1,5	7,4	12,5	12,1
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	2,2	0,0	1,3	1,1
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,1	47,9	0,5	0,1	1,0	0,0	1,6	1,3
Leerstand Wohnen	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,9	0,9	0,0	0,5	0,2	0,1	0,0	0,2	0,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	10,7	10,5	0,0	0,0	0,0	2,8	2,3
Vermietungsquote	88,9	88,9	37,4	45,1	97,0	95,2	92,6	81,6	82,9

¹ Abweichende Werte sind durch unterschiedliche Bewertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

² Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

Übersicht Vermietung

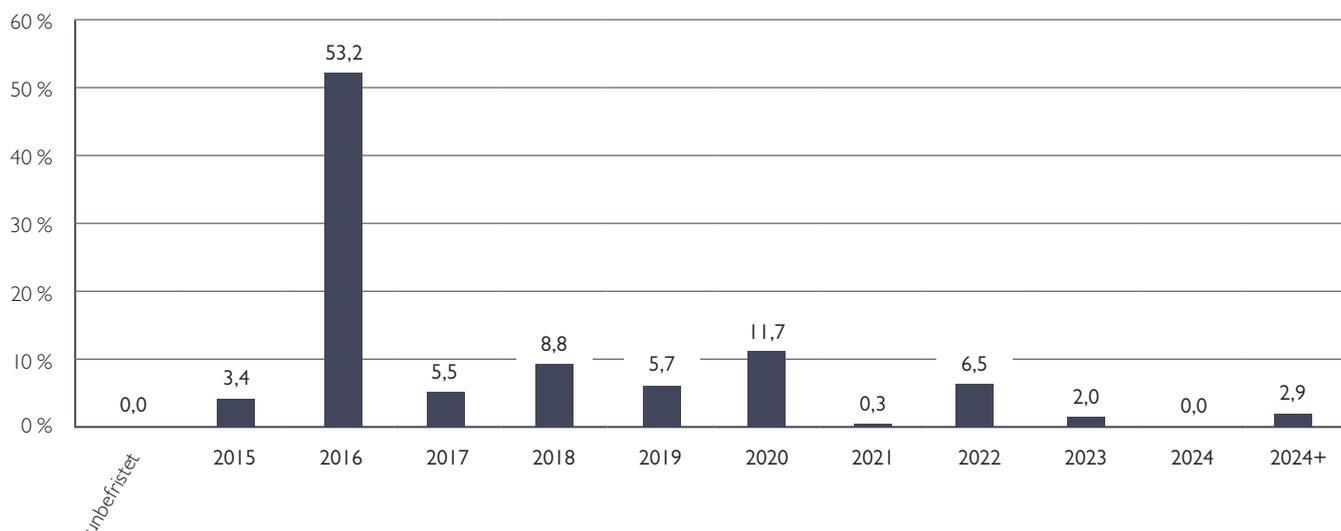
Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE Direkt	Gesamt direkt	EE indirekt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2015	1,6	1,6	10,5	4,2	14,2	0,5	0,7	3,9	3,4
2016	18,6	18,6	0,0	95,8	36,5	57,3	81,7	61,4	53,2
2017	11,3	11,3	89,5	0,0	8,5	2,7	0,0	4,1	5,5
2018	2,7	2,7	0,0	0,0	40,4	2,5	5,0	10,3	8,8
2019	16,8	16,8	0,0	0,0	0,0	4,7	3,9	3,0	5,7
2020	5,6	5,6	0,0	0,0	0,4	23,7	8,7	13,1	11,7
2021	1,6	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
2022	26,9	26,9	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	1,7	6,5
2023	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	0,0	2,5	2,0
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2024+	14,9	14,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)



Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.08.2015	31.08.2014	31.08.2013	31.08.2012	31.08.2011
Immobilien	50.380	53.540	55.150	74.740	70.050
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	134.305	198.231	211.412	260.325	246.006
Liquiditätsanlagen	9.043	17.015	23.696	51.679	53.629
Sonstige Vermögensgegenstände	57.219	50.632	74.113	102.367	101.766
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	42.608	29.660	34.551	85.476	53.290
Fondsvermögen	208.340	289.758	329.820	403.635	418.161
Anzahl umlaufende Anteile	22.789.328	28.865.356	31.740.506	37.641.409	38.501.492
Anteilwert (EUR)	9,14	10,04	10,39	10,72	10,86
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,03	0,10	0,15	0,28	0,34
Tag der Ausschüttung	28.12.2015	15.12.2014	19.12.2013	03.12.2012	01.12.2011

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresübersicht)¹

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2014/2015	Geschäftsjahr 2013/2014	Geschäftsjahr 2012/2013	Geschäftsjahr 2011/2012	Geschäftsjahr 2010/2011
I. Immobilien					
Bruttoertrag	5,9	6,4	6,8	7,0	7,0
Bewirtschaftungsaufwand	-1,9	-2,0	-1,5	-1,1	-1,3
Nettoertrag	4,0	4,4	5,3	5,9	5,7
Wertänderungen	-6,6	-2,7	-2,0	-1,3	-0,2
Ausländische Ertragssteuern	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3
Ausländische latente Steuern	0,0	0,1	-0,7	-0,5	-0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-2,8	1,7	2,4	3,8	4,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-6,0	0,2	1,2	3,7	5,1
Gesamtergebnis in Währung	-6,0	0,2	0,1	3,7	5,1
Währungsänderungen	-0,7	-0,8	-1,1	-0,3	-0,5
Gesamtergebnis in Fondswährung	-6,6	-0,6	0,1	3,3	4,6
II. Liquidität					
	0,3	0,6	0,9	1,4	1,3
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	-8,0	-1,9	-0,5	1,9	3,6

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

² Nach BVI-Methode.

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		289.757.904,79
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-2.886.535,60
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		18.862,80
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		-55.613.630,37
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	0,00	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-55.613.630,37	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-2.151.699,10
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-26.157,74
davon bei Immobilien	0,00	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-26.157,74	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		20.759.163,05
davon nicht realisierte Gewinne	2.292.698,24	
davon nicht realisierte Verluste	-24.954.201,66	
davon Währungskursveränderungen	-5.976.608,23	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		208.339.581,73

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*.

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

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren

Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im Vorjahresberichtszeitraum erfasst wurde.

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

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

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

Die im Ergebnis des Geschäftsjahres enthaltenen **nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergeben sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch externe Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Betei-

ligungen. 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. August 2015

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
I. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	50.380.000,00	24,18
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	50.380.000,00	24,18
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
I. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(70.682.271,07)	134.304.992,83	64,46
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(70.682.271,07)	134.304.992,83	64,46
III. Liquiditätsanlagen <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
I. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(172.123,27)	9.043.322,34	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(172.123,27)	9.043.322,34	4,34
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.135.573,44	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(28.072.312,74)	49.102.245,43	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(44.281,51)	169.267,10	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(110.596,98)	110.596,98	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(6.683.781,28)	6.701.277,56	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(34.910.972,51)	57.218.960,51	27,46
Summe Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(105.765.366,85)	250.947.275,68	120,45

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	40.334.627,64	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	21.823,03	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.337.150,59	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	812.109,89	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	42.505.711,15	20,40
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	101.982,80	0,05
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(0,00)	42.607.693,95	20,45
C. Fondsvermögen		208.339.581,73	100,00
Anteilwert (EUR)		9,14	
Umlaufende Anteile (Stück)		22.789.328	

Devisenkurse per 28.08.2015

Norwegische Krone 1 Euro = 9,33422 NOK

Schwedische Krone 1 Euro = 9,49425 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 28.08.2015 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Ende des Berichtszeitraumes beträgt das Fondsvermögen 208.340 TEUR. Dies entspricht bei 22.789.328 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 9,14 EUR.

Seit Geschäftsjahresbeginn wurden 6.076.028 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss 57.765 TEUR.

Vier direkt gehaltene Objekte und 13 indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zählen am 31.08.2015 zum Portfolio des Focus Nordic Cities. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *Immobilienverzeichnis* dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 50.380 TEUR. Es setzt sich aus vier Objekten in Deutschland zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 134.305 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften verkauft: die „Neksa AB“ in Schweden per 01.12.2014 und die „Helsfyr Panorama AS“ in Norwegen per 25.02.2015. Die Beteiligung „OÜ

Pärnu Road“, Estland hat ihre Immobilie zum 26.02.2015 verkauft. Die Gesellschaft wurde im Juli 2015 mit der „Bradlink OÜ“ verschmolzen.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 9.043 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 57.219 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 1.136 TEUR setzen sich zusammen aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.082 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 54 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (49.102 TEUR) ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen 169 TEUR und bestehen aus Gesellschafterdarlehen und Bankguthabenzinsen.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen insgesamt 111 TEUR. Auf eine Angabe in Fremdwährung wird verzichtet,

da die Anschaffungsnebenkosten im Zeitpunkt der Entstehung in EUR umgerechnet und in EUR auf die restliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen (6.701 TEUR) befinden sich im Wesentlichen Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (5.185 TEUR) sowie aus Forderungen aus dem Verkauf der Beteiligung „Helsfyr Panorama AS“ (1.499 TEUR).

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 42.506 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten (40.335 TEUR) resultieren aus Krediten für die Objekte „Amsinckstraße“ (12.000 TEUR), „Fabrikstraße“ (9.336 TEUR), „Fördetower“ (2.300 TEUR), „Theodor-Heuss-Ring“ (2.599 TEUR) sowie sowie einem kurzfristigen Darlehen in Höhe von 14.100 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 22 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.337 TEUR enthält von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (812 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (189 TEUR) sowie die Verbindlichkeit für eine bereits beschlossene Kapitalerhöhung der finnischen „Kiinteistö Oy Vuorikatu 20“ (150 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (153 TEUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (220 TEUR), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (84 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Anteilsatz (16 TEUR).

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen von 102 TEUR ausgewiesen.

Hierin sind Rückstellungen für Instandhaltungen in Höhe von 18 TEUR enthalten.

Des Weiteren wurden insgesamt sonstige Rückstellungen in Höhe von 84 TEUR für Prüfungskosten, steuerliche Beratung und Veröffentlichungskosten gebildet.



Vermögensaufstellung

zum 31. August 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung¹

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ³	RND ⁴	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2007	58	2003	3.274	10.415 ⁵	296	G, PA
01/2008	53	1998 2009 (Renovierung)	972	2.438	–	F, G, PA
03/2008	41	1986	5.730	9.179	–	F, G, PA
03/2008	32	1956 1992 (Modernisierung) 2007 (Modernisierung)	5.000	4.050	147	A, F, PA

¹ Sämtliche Angaben lt. Gutachten des externen Bewerter, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

² Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

³ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁴ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten des externen Bewerter in Jahren

⁵ Die Nutzfläche hat sich aufgrund Neuaufmaß geändert.

Vermögensaufstellung

zum 31. August 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
5		Bradlink ⁷ EE – 80042 Pärnu Kodara 7	OÜ Bradlink, Tallinn Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 1.696 TEUR Gesellschafterdarlehen: 619 TEUR	G	4,0 B 85,3 I 10,7 A
6		Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe Plienciema 35	SIA Plienciema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 759 TEUR Gesellschafterdarlehen: 686 TEUR	G	32,0 B 5,4 G/H 62,6 I
7		Brivibas Centrs LV – 1011 Liepaja 164 Brivibas iela	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 989 TEUR Gesellschafterdarlehen: 345 TEUR	G, E ⁸	100,0 G/H
8		Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki Kasarmikatu 25	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 3.354 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.000 TEUR	G	93,9 B 6,1 G/H
9		Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 10.318 TEUR Gesellschafterdarlehen: 9.000 TEUR	G, E ⁹	67,5 B 2,6 G/H 1,7 I 15,9 F 10,9 A 1,4 K
10		Vuorikatu FI – 00610 Helsinki Vuorikatu 20	Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20 ¹⁰ , Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 3.013 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.380 TEUR	G	97,9 B 2,1 K
11		ELL Dunes LV – 1013 Riga Dunes iela 6	SIA Zeltini M, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 2.920 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	G	91,1 B 0,6 G/H 8,0 K 0,3 I

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

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

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

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

⁸ Erbbaurecht nach lettischem Recht.

⁹ Erbbaurecht nach finnischem Recht.

¹⁰ Die Gesellschaft wurde per 01.10.2014 von einer Mutual Real Estate Company (MREC) finnischen Rechts in eine Ordinary Real Estate Company (OREC) finnischen Rechts umgewandelt.

¹¹ Die Nutzfläche hat sich aufgrund Neuaufmaß und Komplettumbau geändert.

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

Vermögensaufstellung

zum 31. August 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2,3}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ⁴ in %
12		Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand Dronningensgate 5 / Tollbodgaten 6	VictoriaNorge AS ⁷ , Stavanger Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 66.426 TNOK Gesellschafterdarlehen: -	G	7,7 B 34,6 G/H 3,4 I 49,3 Ho 5,0 A
13		Cholm I SE – 20505 Malmö Krusegatan 19 / Murmansgatan 119	Cholm AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 167.282 TSEK Gesellschafterdarlehen: 119.300 TSEK	G	81,9 B 6,9 I 11,2 A
14		Kiellands Hus NO – 0175 Oslo Waldemar Thranes Gate 72	FNC Kiellands Hus, AS, Oslo Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 117.192 TNOK Gesellschafterdarlehen: 96.000 TNOK	G, T	78,7 G/H 2,7 I 13,0 K 5,6 A
15		Bogstadveien NO – 0355 Oslo Bogstadveien I	Bogstadveien I Holding AS, Oslo Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 64.828 TNOK Gesellschafterdarlehen: 37.644 TNOK	G, T	93,1 G/H 6,9 I
16		Wergelandsveien NO – 0167 Oslo Wergelandsveien 23, 25	FNC Wergelandsveien Holding AS ⁸ , Oslo Beteiligungsquote: 100 % Gesellschaftskapital: 22.729 TNOK Gesellschafterdarlehen: 11.100 TNOK	G	71,4 B 8,9 I 11,7 K 8,0 A
17		Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger Skansgaten 1	VictoriaNorge Eiendom AS ⁹ , Sandnes Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 47.197 TNOK Gesellschafterdarlehen: -	G	1,1 B 17,1 G/H 79,8 Ho 2,0 A

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁵	RND ⁶	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2007	53/43	1998	2.215	9.950	–	G, K, LA, PA
02/2008	45	1961-1964 1997 (Teilumbau) 2008-2009 (Modernisierung)	16.565	21.077	–	A, G, K, PA
05/2009	61	2006	1.376	5.641	–	F, G, K, PA, R
10/2009	45	1991 2006-2008 (Erweiterung)	2.314 723	2.079 ¹⁰	–	K, PA
03/2011	50	1847 2005-2006 und 2009 (Modernisierung)	2.001	2.335 2.340	–	A, LA, PA
01/2014	45/35	1907 2000 (Umbau)	1.654	6.090	–	LA, PA

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

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

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

⁴ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenertrags.

⁵ Übergang von Nutzen und Lasten.

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

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

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

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

¹⁰ Die Nutzfläche hat sich aufgrund Komplettumbau geändert.

Übersicht

Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Amsinckstraße DE – 20097 Hamburg	23,8	Technologie	2,6
2	Fördetower DE – 24114 Kiel	11,0	Finanzen, Versicherung	2,5
3	Fabrikstraße DE – 24103 Kiel	0,0	Bau, Immobilien	5,7
4	Theodor-Heuss-Ring DE – 24113 Kiel	0,5	Finanzen, Versicherung	9,6

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
5	Bradlink EE – 80042 Pärnu	62,6	Technologie	2,1
6	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe	4,9	Verkehrsgewerbe	2,1
7	Brivibas Centrs LV – 1011 Liepāja	0,0	Groß- und Einzelhandel	1,0
8	Kasarmikatu FI – 00130 Helsinki	9,8	Öffentliche Verwaltung	0,4
9	Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki	84,8	Bau, Immobilien	1,1
10	Vuorikatu FI – 00610 Helsinki	53,5	Öffentliche Verwaltung	0,3
11	ELL Dantes LV – 1013 Riga	0,7	Rohstoffindustrie	2,2

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.560,5	6,3	1.491,0 1.413,9	22.375,0	53,6
373,6	5,0	345,2 352,8	5.405,0	42,6
1.269,5	6,5	1.195,3	17.760,0	52,6
471,3	8,7	397,0 418,2	4.840,0	53,7

Nettosollmiete ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
430,3	12,7	280,5 335,7	3.385,0	40,8
572,1	8,6	550,8 566,7	6.645,0	39,3
527,5	10,3	453,6	5.140,0	23,8
1.324,4	6,4	1.542,8 1.492,1	20.790,0	0,0
2.015,3	8,8	1.831,4 1.857,2	22.925,0	0,0
1.674,3	8,3	1.431,0 1.380,6	20.140,0	32,5
1.713,0	7,3	1.596,4 1.682,5	23.535,0	42,1

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.08.2015, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

⁸ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

Übersicht

Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
12	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	0,0	Hotel, Gastronomie	0,7
13	Cholm I SE – 20505 Malmö	7,4	Verlagswesen	1,5
14	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	12,0	Groß- und Einzelhandel	5,0
15	Bogstadveien NO – 0355 Oslo	3,0	Hotel, Gastronomie	4,9
16	Wergelandsveien NO – 0167 Oslo	0,0	EDV	4,4
17	Hotel Victoria NO – 4006 Stavanger	0,0	Hotel, Gastronomie	0,7

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
2.194,0	6,9	1.864,1 1.896,2	31.925,5	46,7
2.702,3	8,6	2.374,2 2.354,0	31.493,8	0,0
1.748,1	7,2	1.616,0 1.594,2	24.133,2	0,0
903,9	4,8	1.014,1 1.031,0	18.871,4	29,8
607,8	6,3	607,8	9.575,0	50,3
1.501,8	7,4	1.242,7 1.264,2	20.317,7	47,1

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.08.2015, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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



Beteiligung	Angaben zur Beteiligung								
	Kaufpreis in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kauf- preises in %	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum in Monaten	
OÜ Bradlink, Tallinn	3.601,6	296,9	-	296,9	8,2	-	-	-	
SIA Plienciema Centrs, Riga	6.178,4	404,7	-	404,7	6,6	-	-	-	
SIA Brivibas Centrs, Riga	2.896,3	231,2	-	231,2	8,0	-	-	-	
Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 25, Helsinki	13.625,6	1.122,3	-	1.122,3	8,2	-	-	-	
Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91 Helsinki	22.348,5	387,8	-	387,8	1,7	-	-	-	
Kiinteistö Oy Helsingin Vourikatu 20, Helsinki	11.418,4	550,8	-	550,8	4,8	-	-	-	
SIA Zeltini M, Riga	18.100,6	552,0	-	552,0	3,0	-	-	-	

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises ¹ in %	Im Geschäftsjahr ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
12	Hotel Norge NO – 4666 Kristiansand	37.791,1	-	-	-	0,0	-	-	-
13	Cholm I SE – 20505 Malmö	33.221,8	-	-	-	0,0	-	-	-
14	Kiellands Hus NO – 0175 Oslo	25.017,4	1.210,7	625,4	585,2	4,8	-	-	-
15	Bogstadveien NO – 0355 Oslo	16.244,7	897,2	407,5	489,6	5,5	79,3	325,8	49
16	Wergelandsveien NO – 0167 Oslo	9.500,9	370,5	-	370,5	3,9	31,1	171,6	65
17	Hotel Victoria ¹ NO – 4006 Stavanger	24.601,0	-	-	-	0,0	-	-	-

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

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung								
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern	davon sonstige Kosten	ANK in % des Kauf- preises	Im Geschäfts- jahr abge- schriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK	Voraus. ver- bleibender AfA-Zeit- raum	
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten	
VictoriaNorge AS, Stavanger	17.112,3	652,6	-	652,6	3,8	-	-	-	
Cholm AB, Göteborg	16.619,9	815,8	-	815,8	4,9	-	-	-	
Kiellands Hus AS, Oslo	13.849,8	594,8	-	594,8	4,3	-	-	-	
Bogstadveien I Holding AS, Oslo	9.986,1	236,1	-	236,1	2,4	23,3	95,2	49	
FNC Wergelandsveien Holding AS, Oslo	2.177,1	127,2	-	127,2	5,8	2,8	15,4	65	
VictoriaNorge Eiendom AS, Sandnes	8.097,9	424,8	-	424,8	5,2	-	-	-	

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

Die bisher von der Gesellschaft OÜ Pärnu Road 139 gehaltene Immobilie „Police HQ“ wurde in 02/2015 veräußert. Die Gesellschaft selbst wurde in 07/2015 mit der Gesellschaft OÜ Bradlink verschmolzen.

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Estland	OÜ Pärnu Road 139	Tallin	100,0 %	07/2015

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Schweden	Neksa II AB	Göteborg	100,0 %	12/2014
Norwegen	Helsfyr Panorama AS	Oslo	100,0 %	02/2015



Vermögensaufstellung

zum 31. August 2015

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 9.043 TEUR (4,3 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

mit einer Verzinsung von 0,000 % (NOK Konto) per 25.08.2015 bzw. -0,600 % (SEK Konto) per 24.08.2015 geführt.

werden komplett bei der UniCredit Bank AG gehalten und werden mit 0,000 % per 31.08.2015 verzinst.

Das laufende Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle weist zum Stichtag einen Saldo von 5.574 TEUR auf. Guthaben werden derzeit auf diesem Konto nicht verzinst. Ebenfalls bei der Verwahrstelle werden Währungskonten von 101 TEUR (Gegenwert des NOK Kontos) und 71 TEUR (Gegenwert des SEK Kontos)

Des Weiteren befinden insgesamt 3.152 TEUR auf drei Konten bei der ING-Niederlande, Amsterdam, Niederlande, mit einer Durchschnittsverzinsung von 0,410 % per 31.08.2015.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 145 TEUR aus. Diese

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Norwegen und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 93.611 TEUR.

I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 31.08.2015

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Investmentanteile

Stichtag 31.08.2015

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Wertpapiere

Stichtag 31.08.2015

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor..

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stichtag 31.08.2015

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

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 31.08.2015

I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	225.000 TNOK	27.594	25.338	2.256
EUR – NOK	215.000 TNOK	24.127	25.200	-1.073
EUR – NOK	85.000 TNOK	10.387	9.279	1.107
EUR – NOK	158.000 TNOK	19.307	17.249	2.058
EUR – NOK	125.000 TNOK	14.843	14.282	561
EUR – NOK	120.000 TNOK	13.237	13.683	-446
EUR – NOK	96.000 TNOK	10.413	10.988	-575
EUR – NOK	147.000 TNOK	15.945	16.825	-880
EUR – NOK	95.000 TNOK	10.390	10.832	-442
EUR – NOK	- 215.000 TNOK	25.200	24.956	244
EUR – NOK	34.000 TNOK	4.110	4.129	-19
EUR – NOK	120.000 TNOK	14.338	13.319	1.020
EUR – NOK	125.000 TNOK	14.901	14.899	2
EUR – NOK	1.330.000 TNOK	204.792	200.979	3.813
EUR-SEK	220.000 TSEK	24.292	23.933	359
EUR-SEK	175.000 TSEK	18.965	18.928	62
EUR-SEK	72.000 TSEK	7.573	7.832	-259
EUR-SEK	175.000 TSEK	19.370	18.966	404
EUR-SEK	642.000 TSEK	70.200	69.659	566
				4.379

b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR-NOK	39.000 TNOK	4.666	4.172	494
EUR-NOK	215.000 TNOK	24.209	22.845	1.365
EUR-NOK	125.000 TNOK	14.149	13.330	819
EUR-NOK	92.000 TNOK	10.404	9.774	629
EUR-NOK	141.000 TNOK	15.945	14.980	965
EUR-NOK	612.000 TNOK	69.373	65.101	4.272
EUR-SEK	270.000 TSEK	29.423	28.510	913
EUR-SEK	270.000 TSEK	29.423	28.510	913
				5.185

2. Zins-Swaps¹

Zins-Swaps liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung

zum 31. August 2015

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	1.082.070,17 53.503,27	1.135.573,44	0,55
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(28.072.312,74)		49.102.245,43	23,57
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		169.267,10	0,08
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(110.596,98) (0,00) (110.596,98)	0,00 110.596,98	110.596,98	0,05
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(6.683.781,28)	0,00 5.184.563,99	6.701.277,56	3,22
Kurswert Verkauf TEUR	Kurswert Stichtag TEUR	Vorl. Ergebnis EUR		
98.795.050,62	93.610.486,632	5.184.563,99		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	14.100.000,00	40.334.627,64	19,36
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		21.823,03	0,01
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.337.150,59	0,64
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(0,00)	16.129,58 0,00	812.109,89	0,39
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
0,00	0,00	0,00		
III. Rückstellungen			101.982,80	0,05
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			208.339.581,73	100,00
Anteilwert (EUR)			9,14	
Umlaufende Anteile (Stück)			22.789.328	

Devisenkurse per 28.08.2015:

Norwegische Krone : 1 Euro = 9,33422 NOK; Schwedische Krone : 1 Euro = 9,49425 SEK.



Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 01. September 2014 bis zum 31. August 2015

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(1.368,17)		3.000,24	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		40.854,47	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(1.519.923,31)		3.592.083,44	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.289.057,09	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
Summe der Erträge				6.924.995,24
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			1.099.200,31	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	118.897,33		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	629.411,49		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(38,79)	210.273,16		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(6.764,07)	140.618,33		
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		98.727,94	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,62)		1.259.051,87	
4. Verwaltungsvergütung			2.068.238,26	
5. Verwahrstellenvergütung			61.995,12	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			108.965,41	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		56.191,54	226.929,19	
Summe der Aufwendungen				4.923.108,10
III. Ordentlicher Nettoertrag				
				2.001.887,14

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			12.714.816,48
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(4.643.477,32)	4.643.477,32	
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(8.071.339,16)	8.071.339,16	
2. Realisierte Verluste			6.837.755,02
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(3.023.861,57)	3.144.119,21	
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(3.693.635,81)	3.693.635,81	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			5.877.061,46
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-2.151.699,10
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			5.727.249,50
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.292.698,24	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-24.954.201,66	
3. Währungskursveränderungen		-5.976.608,23	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			-28.638.111,65
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			-22.910.862,15



Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 6.925 TEUR.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 3 TEUR im Inland und im Ausland in Höhe von 41 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Tagesgelder und Bankguthaben.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 3.592 TEUR resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen (3.465 TEUR). Davon wiederum entfallen 1.196 TEUR auf Finnland, 780 TEUR auf Norwegen, 739 TEUR auf Schweden, 661 TEUR auf Estland und 89 TEUR auf Lettland.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 3.289 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 4.923 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der direkt gehaltenen Immobilien, Zinsaufwendungen, ausländische Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.099 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen. Die Betriebskosten in Höhe von 119 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position Instand-

haltungskosten in Höhe von 629 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 210 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung (208 TEUR). Die sonstigen Kosten i. H. v. 141 TEUR beinhalten im Wesentlichen Kosten der Erst- und Neuvermietung (73 TEUR) und nicht abzugsfähige Vorsteuern (31 TEUR).

Ausländische Steuern fielen in Finnland in Höhe von EUR 99 TEUR an.

Der Posten **Zinsaufwendungen** über 1.259 TEUR betrifft die Darlehen für die deutschen Objekte sowie ein kurzfristiges Darlehen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 2.068 TEUR an.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 62 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 109 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 171 TEUR. Die **Kosten externer Bewerter** des abgelaufenen Geschäftshalbjahres belaufen sich auf 56 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften
Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beträgt insgesamt 5.877 TEUR. Diese setzen sich zu-

sammen aus Gewinnen aus der Veräußerung der Beteiligung „Neksa AB“ (4.644 TEUR) und Verlusten aus der Veräußerung der Beteiligung „Helsfyr Panorama AS“ (2.965 TEUR) und der Immobilie „Police HQ“ (120 TEUR). Nachträgliche Verkaufskosten fielen an für die Beteiligungen „Jacobsbergsskogen Fastigheter“ (38 TEUR), „Kiellands Hus AS“ (9 TEUR), „Gnilde AB“ (9 TEUR), sowie „Kiinteistö Oy Tikkurilantie 141“ (2 TEUR).

Gewinne aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften fielen in Höhe von 4.379 TEUR an; diesen stehen jeweils nicht realisierte Wertentwicklungen der zugrundeliegenden Immobilien entgegen.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt -2.152 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes in Höhe von gesamt -28.638 TEUR resultiert aus Nettoveränderung des Geschäftsjahres der nicht realisierten Gewinne (2.293 TEUR) und der nicht realisierten Verluste (-24.954 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften und der nicht realisierten Währungskursänderungen (-5.977 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich ein Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von -22.911 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 31. August 2015

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	6.435.687,62	0,28
2. Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag	EUR	-1.354.683,39	-0,06
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	5.727.249,50	0,25
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	10.808.253,73	0,47
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet			
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR	1.068.247,45	0,05
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	9.056.326,44	0,39
	EUR	10.124.573,89	0,44
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	683.679,84	0,03
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 22.789.328 ausgegebene Anteile	EUR	683.679,84	0,03

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

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 6.435.687,62 EUR.

Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag

Der Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag beträgt -1.354.683,39 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.08.2015 beträgt 5.727.249,50 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es findet keine Zuführung aus dem Sondervermögen statt.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden Einbehalte gem. § 12 Abs. 2 BAB in Höhe von 1.068.247,45 EUR vorgenommen. Die Einbehalte werden insbesondere zur Durchführung der Instandhaltungsmaßnahmen der Objekte in Kiel, Fabrikstraße 7 in Höhe von 700.000,00 EUR und in Hamburg, Amsinckstraße in Höhe von 368.247,45 EUR verwendet.

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 9.056.326,44 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

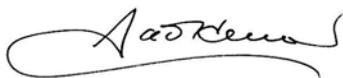
Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 22.789.328 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 28.12.2015 insgesamt 683.679,84 EUR. Somit werden pro Anteil 0,03 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 28.12.2015.

München, im Dezember 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 erzielte zugrundeliegende Exposure 93.610.486,63 EUR

Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte
Caceis Bank Deutschland
Deutsche Bank
SEB Bank

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	9,14 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	22.789.328



III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

Anhang

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

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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

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

der erstellten Gutachten der arithmetische Mittelwert berechnet.

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

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

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

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

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung

Rechtliche Gegebenheiten

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

Sonstiges

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

4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben.
- Beauftragung der Bewerter unter Verwendung der zugelieferten Infor-

mationen und ggf. Teilnahme an den Objektbesichtigungen.

- Prüfung der Gutachten, ob alle zugrundegelegten Prämissen den Fakten entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe.
- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

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

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

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

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

Der Bewerter wird zunächst für einen Zeitraum von zwei Jahren bestellt. Eine

Anhang

einmalige Verlängerung um ein weiteres Jahr ist möglich.

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

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

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

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

erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

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

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

5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

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

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

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

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

5.3 Versicherung

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

5.4 Honorar

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

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Bei im Bau befindlichen Objekten ist während der Bauphase grundsätzlich

Anhang

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

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

ren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

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

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

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

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

9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

10. Objektbesichtigungen

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

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

II. Bewertungsgutachten

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

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

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

Anhang

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

III. Liquiditätsanlagen, sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene/ in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

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

2.3 Investmentanteile

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

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem

jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

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

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

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

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

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

Anhang

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

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

Die Gesellschaft beachtet den Grund-satz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewer-tungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermö-gensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig von-einander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensge-genständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpa-piere, dürfen zu einer Gruppe zusam-mengefasst 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 Unplausibili-täten erfolgt unverzüglich eine Aufklä-rung in Abstimmung mit den jeweili-gen Fachabteilungen, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der Verwahrstelle.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Ver-mögensgegenstände werden zu dem zuletzt bekannten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Auf Fremdwährung lautende Vermö-gensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

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

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,41 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionskosten	0,00

Die **Gesamtkostenquote** (1,41 %) zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Berichtszeitraums.

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

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

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

Im Berichtszeitraum sind keine transaktionsabhängigen Vergütungen angefallen.

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden keine Vergütungen, die dem Sondervermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder 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 **sonstigen Erträge** in Höhe von 3.592 TEUR sind überwiegend die **Zinsen aus Gesellschafterdarlehen** (3.465 TEUR). Diese resultieren aus den gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen in Finnland, Norwegen, Schweden, Estland und Lettland.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten Kosten der externen Bewerter in Höhe von 56 TEUR und allgemeine Beratungskosten in Höhe von 171 TEUR.

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

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

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

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

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

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

Wesentliche Änderungen des 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 auf Immobilieninvestments im nordeuropäischen Raum ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

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

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,61
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,18

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 Focus Nordic Cities für das Geschäftsjahr vom 1. September 2014 bis 31. August 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. September 2014 bis 31. August 2015 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 02. Dezember 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

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

Focus Nordic Cities, ISIN: DE000A0MY559, Beginn des Geschäftsjahres: 01.09.2014,

Ende des Geschäftsjahres: 31.08.2015, Endausschüttung am 28.12.2015, Tag der Beschlussfassung: 28.12.2015

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen ² ESTG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³ pro Anteil EUR
I a)	Betrag der Ausschüttung ¹	0,0283	0,0283	0,0283
Zusatz	Barausschüttung	0,0300	0,0300	0,0300
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)	0,0282	0,0282	0,0282
	Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,0000
2)	Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0982	0,0982	0,0982
I b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0001	0,0001	0,0001
	Gesamtbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,0983	0,0983	0,0983
I c)	Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
	aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG ⁵	-	0,0000	-
	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	-	0,0927	0,0927
	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	0,0907	0,0907	0,0907
bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,0076	0,0076	0,0076
	Zusatz davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,0076	0,0076	0,0076
cc)	im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
I e)	(weggefallen)	-	-	-
I f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und ⁸			
aa)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
I g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0282	0,0282	0,0282
I h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	-0,0017	-0,0017	-0,0017

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.

Steuerliche Hinweise

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz über die Ermittlung der steuerlichen Angaben für den Investmentfonds Focus Nordic Cities für den Zeitraum vom 01.09.2014 bis 31.08.2015

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/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 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 Investmentfonds die Angaben nach § 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 nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

München, den 07.01.2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Bauderer
(Steuerberater)

Frederik Wolf
(Steuerberater)



Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 31.08.2015 in Höhe von EUR 0,03 je Anteil erfolgt am 28.12.2015.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig¹ sind. Dem ausländischen Anleger² empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungs gleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese

nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden.³

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

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

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als

Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden, sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem

¹ Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

² Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

³ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01.01.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

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

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften können nach Auffassung der Finanzverwaltung als sog. Schachteldividenden nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund

eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich grundsätzlich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

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

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

Steuerliche Hinweise

- 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 Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 01.01.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 01.01.2009 eingegangen wurden.

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

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonen-

gesellschaften 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 auf Ebene des Sondervermögens steuerlich 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 einkommensteuerlich 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 des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (s.u.) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert

hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31.12.2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig⁴. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungs-

abkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise 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, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

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 Kapitalgesellschaften 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 angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

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

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

Steuerliche Hinweise

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 ganz⁵ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) 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.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termin-

geschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 01.01.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden

Vor dem 01.03.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden aus inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften sind bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei⁶. Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind dem Sondervermögen nach dem 28.02.2013 zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig.

Bei einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern sind in- und ausländische Dividenden aus Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

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

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

⁶ 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

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.

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 Substanzauschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei⁷, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). Von Einzelunternehmern sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 01.03.2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträgen zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiler Immobiliengewinn). Hierbei handelt 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, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Investmentanteils.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

⁷ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Steuerliche Hinweise

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann - wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Sondervermögen - eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Gesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

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.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Sondervermögen noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkom-

mensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

EU-Zinsrichtlinie/ Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3.6.2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natür-

licher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der EU bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i.H.v. 35 % einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumen-

tation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Gesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagengrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen i.S.d. ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Gesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin

Steuerliche Hinweise

enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Der Forderungsquotient i.S.d. ZIV betrug am 31.08.2015 23,17 %. Der in der Ausschüttung am 28.12.2015 enthaltene periodische Zinsanteil beträgt 0,0001000 EUR.

Gründerwerbsteuer

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

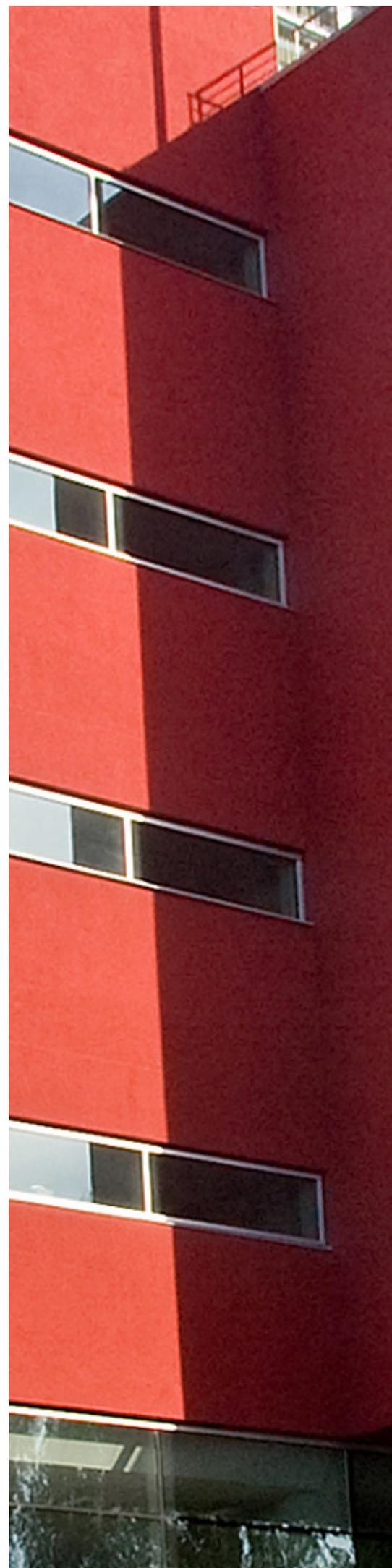
Hinweis:

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

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.





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 16 90 51

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2014

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014

2.712 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip – ab 01.01.2015

Aufsichtsratsvorsitzender –

ab 12.05.2015

Selbständiger Berater

Knut Pedersen

stellvertretender Aufsichtsrats-

vorsitzender – 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

Svenska Hyreshus AB

Chief Financial Officer (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 – 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

Florian Lehn – bis 30.06.2015

Dipl.-Ing. (FH)

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

Markus Obermeier – ab 01.07.2015

Dipl.-Ing. (FH)

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

Stefan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt

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

b) Ankaufsbewerter

Michael Buschmann – bis 31.12.2014

Dipl.-Ing.

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

Klaus Edenharter – ab 01.01.2015

Dipl.-Ing.

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

Renate Grünwald

Dipl.-Ing.

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

Alfred Lehner

Betriebswirt (VWA)

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

Hartmut Nuxoll – ab 01.01.2015

Dipl.-Ing.

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

Anlageausschuss

Dr. Frank Adelstein

Günther Knappert

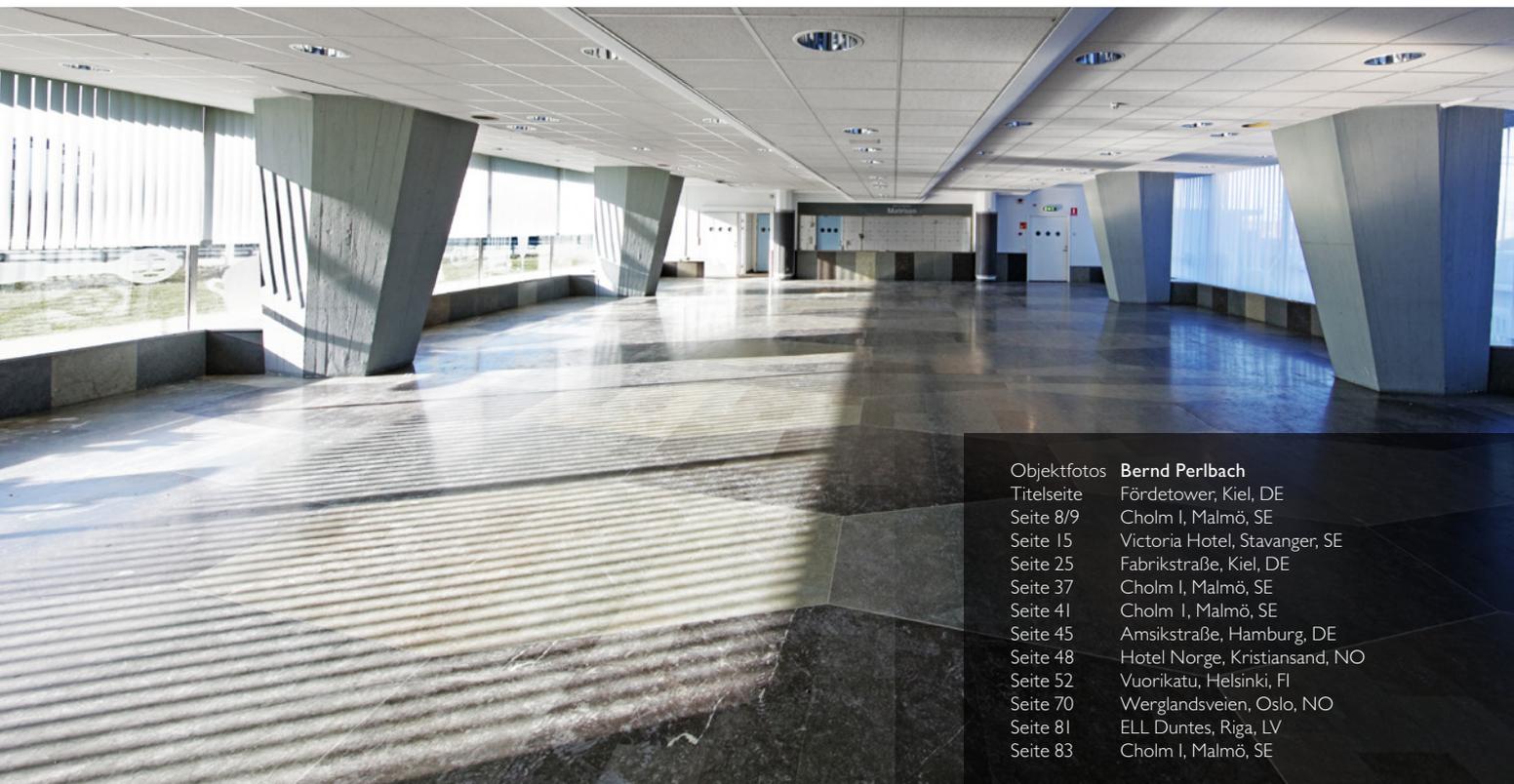
Britta Nielsen

Dr. Jürgen Seja

Dr. Julia Stolpe

Hartmut Thiel

Claudia Weigl



Objektfotos

Titelseite	Bernd Perlbach
Seite 8/9	Fördertower, Kiel, DE
Seite 15	Cholm I, Malmö, SE
Seite 25	Victoria Hotel, Stavanger, SE
Seite 37	Fabrikstraße, Kiel, DE
Seite 41	Cholm I, Malmö, SE
Seite 45	Cholm I, Malmö, SE
Seite 48	Amsikstraße, Hamburg, DE
Seite 52	Hotel Norge, Kristiansand, NO
Seite 70	Vuorikatu, Helsinki, FI
Seite 81	Werglandsveien, Oslo, NO
Seite 83	ELL Dantes, Riga, LV
	Cholm I, Malmö, SE



Catella Real Estate AG
Sitz in München

Vorstand:
Bernhard Fachtner
Henrik Fillibeck
Jürgen Werner

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

www.catella-realestate.de