

# **Focus Nordic Cities**

**Offenes inländisches  
Publikums-Immobilien-Sondervermögen**

Halbjahresbericht zum 28. Februar 2018

**Catella Real Estate AG**



# Kennzahlen „Auf einen Blick“

|  | Stand<br>28.02.2018 | Stand<br>31.08.2017       |       |
|--|---------------------|---------------------------|-------|
| <b>Fondsvermögen</b>   |                     |                           |       |
| Fondsvermögen netto  | 116.371             | 152.353                   | TEUR  |
| Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)                                     | 116.371             | 166.804                   | TEUR  |
| Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich) | 0                   | 0                         | TEUR  |
| Finanzierungsquote <sup>2</sup>  | 0,0                 | 11,1                      | %     |
| <b>Immobilienvermögen</b>  |                     |                           |       |
| Immobilienvermögen gesamt (Summe d. Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)     | 86.985              | 129.985                   | TEUR  |
| davon direkt gehalten  | 0                   | 0                         | TEUR  |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten  | 86.985              | 129.985                   | TEUR  |
| Anzahl der Fondsobjekte gesamt   | 6                   | 9                         |       |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten  | 6                   | 9                         |       |
| davon im Bau/Umbau   | 0                   | 0                         |       |
| Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>  |                     |                           |       |
| Ankäufe von Objekten   | 0                   | 0                         |       |
| Verkäufe von Objekten  | 3                   | 5                         |       |
| Vermietungsquote <sup>3</sup>  | 64,9                | 84,8                      | %     |
| <b>Liquidität</b>  |                     |                           |       |
| Brutto-Liquidität <sup>4</sup>   | 26.891              | 37.491                    | TEUR  |
| Gebundene Mittel <sup>5</sup>  | 450                 | 30.570                    | TEUR  |
| Netto-Liquidität <sup>6</sup>  | 26.441              | 6.921                     | TEUR  |
| Liquiditätsquote <sup>7</sup>  | 22,7                | 16,8                      | %     |
| <b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>   |                     |                           |       |
| Berichtszeitraum <sup>1</sup>  | -4,3                | -6,3                      | %     |
| seit Auflage <sup>10</sup>   | -8,9                | -4,8                      | %     |
| <b>Anteile</b>   |                     |                           |       |
| Umlaufende Anteile   | 22.555.737          | 22.555.737                | Stück |
| Anteilwert <sup>11</sup>   | 5,16                | 6,75                      | EUR   |
| <b>Ausschüttung</b>  |                     |                           |       |
| Tag der Ausschüttung   | n.a.                | 20.12.2017/<br>20.06.2017 |       |
| Ausschüttung je Anteil   | n.a.                | 1,30/1,0                  | EUR   |

Auflage des Fonds: 03.09.2007  
 ISIN: DE000A0MY559  
 WKN: A0MY55  
 Internet: www.catella.com/Immobilienfonds

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

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum 01.09.2017 bis 28.02.2018, im Vergleichszeitraum 01.09.2016 bis 31.08.2017.

<sup>2</sup> Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosolmieteertrag, durchschnittlich.

<sup>4</sup> Die Brutto-Liquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich kurzfristiger Kreditaufnahme auf laufenden Konten.

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

<sup>6</sup> Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

<sup>7</sup> Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

<sup>9</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>10</sup> Angabe zum 28.02.2018 für den Zeitraum vom 03.09.2007 bis 28.02.2018, Angabe zum 31.08.2017 für den Zeitraum 03.09.2007 bis 31.08.2017.

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

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Kennzahlen „Auf einen Blick“</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Zwischenbericht der Fondsverwaltung</b>  | <b>5</b>  |
| <b>Übersicht Vermietung</b>   | <b>12</b> |
| <b>Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018</b>   | <b>14</b> |
| <b>Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018 - Teil I: Immobilienverzeichnis</b>  | <b>18</b> |
| <b>Übersicht Verkehrswerte und Mieten</b>   | <b>22</b> |
| <b>Übersicht Anschaffungskosten</b>   | <b>26</b> |
| <b>Verzeichnis der Käufe und Verkäufe</b>   | <b>30</b> |
| <b>Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018 - Teil II: Bestand der Liquidität</b>  | <b>31</b> |
| <b>Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018 - Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen</b> | <b>33</b> |
| <b>Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>  | <b>34</b> |
| <b>Anhang</b>   | <b>38</b> |
| <b>Gremien</b>  | <b>56</b> |

## Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

mit dem vorliegenden Halbjahresbericht informieren wir Sie über die Entwicklung des Sondervermögens „Focus Nordic Cities“ im Zeitraum vom 1. September 2017 bis zum 28. Februar 2018.

Bekanntlich hat die Catella Real Estate AG gem. § 99 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs (nachstehend „KAGB“), § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen (nachstehend „AAB“) die Verwaltung des Sondervermögens „Focus Nordic Cities“ mit Wirkung zum 23. Dezember 2018 gekündigt und aufgrund dieser außergewöhnlichen Umstände die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens gem. § 258 Abs.1 i.V.m. § 98 Abs. 2 Satz 1 KAGB, § 12 Abs. 7 der Allgemeinen Anlagebedingungen ausgesetzt.

Nach umfassender Prüfung aller Möglichkeiten der Liquiditätsbeschaffung war der Vorstand der Catella Real Estate AG zu der Auffassung gelangt, dass eine nachhaltige Fortführung der Verwaltung des Sondervermögens nicht mehr gewährleistet werden kann. Ein wesentlicher Grund für die Entscheidung zur Kündigung und der damit verbundenen Auflösung des Sondervermögens lag darin begründet, dass die Catella Real Estate AG aufgrund der zum Zeitpunkt der Kündigung bekannten Rückgabeverlangen verschiedener Anleger - selbst wenn ausreichend liquide Mittel rechtzeitig beschafft werden könnten - das Fondsvolumen soweit schrumpfen lassen müsste, dass für die verbleibenden Anleger kein der ursprünglichen Anlagepolitik gerecht werdendes Restportfolio aufrecht erhalten werden kann.

Der Vorstand der Catella Real Estate AG hat sich daher dazu entschieden, frühzeitig den Schritt der Kündigung des Verwaltungsmandates und damit verbunden der Auflösung des Sondervermögens zu gehen, um rechtzeitig Klarheit zu schaffen und den Anlegern einen schnellstmöglichen Zugang zu ihrem Kapital zu ermöglichen. Die Kündigung wurde im Bundesanzeiger vom 23. Dezember 2015 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde die Kündigung, die damit verbundene Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme sowie die Auflösung des Sondervermögens in der „Börsenzeitung“ sowie auf der Internetseite [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds) veröffentlicht. Bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 23. Dezember 2018 bleibt die Catella Real Estate AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft für die weitere Verwaltung und die Auflösung des Sondervermögens ebenso wie für die Betreuung der Anleger verantwortlich. Mit Wirksamwerden der Kündigung am 23. Dezember 2018 geht das Sondervermögen „Focus Nordic Cities“ in seinem dann gegebenen Bestand auf die Verwahrstelle des Sondervermögens (derzeit Caceis Bank S.A., Germany Branch) über. Die Verwahrstelle hat das Sondervermögen final abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen.

### Performance

Der „Focus Nordic Cities“ realisierte seit Auflage im Jahr 2007 eine Gesamtrendite nach BVI von -8,9 % (Stand: 28.02.2018). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von -0,9 % p.a. bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018 realisierte der „Focus Nordic Cities“ eine BVI-Gesamtrendite von -4,3 %.

### Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 28.02.2018 rd. 26,9 Mio. EUR (23,1 % des Nettofondsvolumens). Es ist beabsichtigt, im Rahmen des Liquidationsprozesses halbjährliche Ausschüttungen bzw. Rückzahlungen an die Anleger vorzunehmen, wobei die Höhe der Ausschüttungen maßgeblich von Kreditrückführungen abhängt. Im Berichtszeitraum wurde am 20.12.2017 eine Endausschüttung in Höhe von 29,3 Mio. EUR (1,30 EUR je Anteil) vorgenommen. Ferner wurden Tilgungen mit einem

Gesamtvolumen von rd. 14,5 Mio. EUR vorgenommen. Durch die Tilgungen wurden die letzten beiden Fremdfinanzierungen des Sondervermögens komplett zurückgeführt.

### **Verkäufe**

In der Berichtsperiode wurden aus dem Fondsportfolio drei Immobilien veräußert. Im Oktober 2017 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für das Objekt „Hotel Victoria“ in Stavanger (Norwegen). Im November 2017 erfolgte das Closing für das Objekt „Kodara“ in Pärnu (Estland). Im Dezember 2017 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für das Objekt „Bogstadveien“ in Oslo (Norwegen) statt.

#### **„Hotel Victoria“ (Stavanger, Norwegen)**

Das Maklerhaus UNION Norsk Næringsmegling AS wurde mit der internationalen Vermarktung des Objektes beauftragt. Nach längeren Verhandlungen gab ein norwegischer Immobilieninvestor innerhalb des strukturierten Bieterverfahrens das höchste Gebot ab. Der vereinbarte Kaufpreis beläuft sich auf 143,5 MNOK und liegt damit knapp unterhalb des damaligen Verkehrswertes von 147,2 MNOK (August 2017). Mit Zahlung des Kaufpreises wurde die Fremdfinanzierung in Höhe von 81,7 MNOK komplett zurückgeführt. Das Objekt wurde innerhalb eines Share Deals verkauft.

#### **„Kodara“ (Pärnu, Estland)**

Mit der Vermarktung des Objektes wurde das am baltischen Markt führende Haus Catella SIA beauftragt. Nach einer längeren Vermarktungsphase, insbesondere bei lokalen institutionellen Investoren und potentiellen Käufern zur Eigennutzung, konnte am 01. November 2017 der Kaufvertrag unterzeichnet werden. Der vereinbarte Kaufpreis beläuft sich auf 2,0 Mio. EUR und liegt damit über dem damaligen Verkehrswert von 1,8 Mio. EUR (August 2017). Das Objekt wurde in Form eines Share Deals verkauft, Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am Tag der Kaufvertragsunterzeichnung.

#### **„Bogstadveien“ (Oslo, Norwegen)**

Das Maklerhaus Newsec wurde nach einem Sales Pitch mit der internationalen Vermarktung des Objektes beauftragt. Aus den eingegangenen Geboten (in zwei Gebotsrunden) entschied ein norwegischer Investor den Ankauf für sich. Der vereinbarte Kaufpreis für die Immobilie beläuft sich auf 179,6 MNOK und damit knapp unterhalb des aktuellen Verkehrswertes von 180,2 MNOK (Oktober 2017). Mit Zahlung des Kaufpreises wurde das Darlehen in Höhe von 52,5 MNOK komplett zurückgeführt. Das Objekt wurde innerhalb eines Share Deals verkauft.

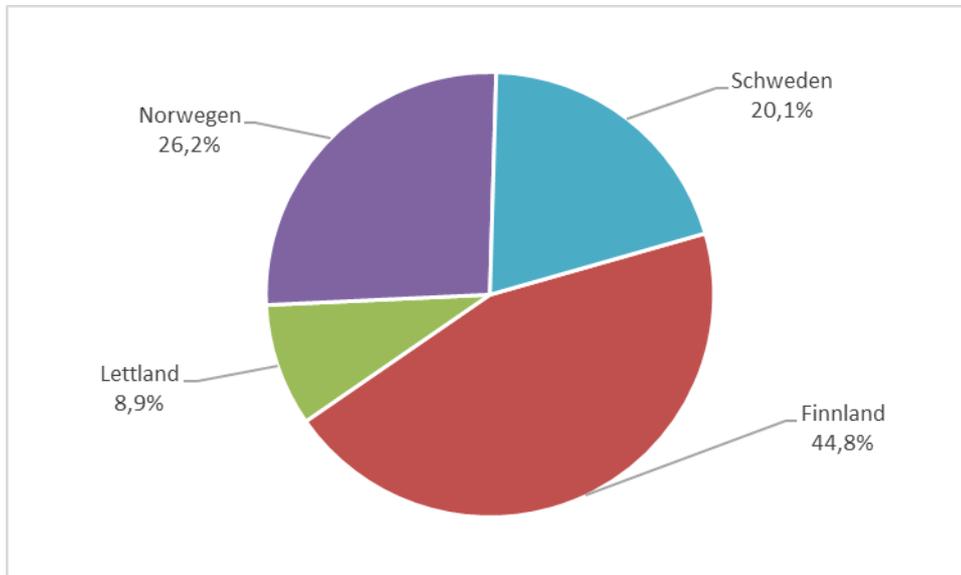
### **Ausblick**

Mit der Kündigung des Verwaltungsmandates wurde es notwendig, eine neue Strategie zu entwickeln, die nunmehr die optimale Kapitalisierung des gesamten Immobilienportfolios bis zum Ende der Kündigungsfrist in den Fokus rückt. Daher erarbeitete das Fonds- und Assetmanagement einen entsprechenden Verkaufsplan für das gesamte Portfolio, der die besonderen Charakteristika der Objekte sowie auch die aktuellen makro- und mikroökonomischen Faktoren berücksichtigt. Der Verkaufsplan wird kontinuierlich weiter verfolgt und ggf. an veränderte Marktgegebenheiten angepasst. Ziel ist es weiterhin, die Objekte innerhalb der dreijährigen Liquidationsfrist zu veräußern.

Innerhalb der Berichtsperiode wurde neben den drei o.a. Verkäufen der Verkaufsprozess für die beiden Liegenschaften im Baltikum weiter fortgeführt. Ferner wurde der Verkaufsprozess für das Objekt „Vuorikatu“ in Helsinki gestartet. Die Absichtserklärung eines lokalen Investors liegt vor, Ziel ist der Abschluss der Transaktion im 2. Quartal 2018.

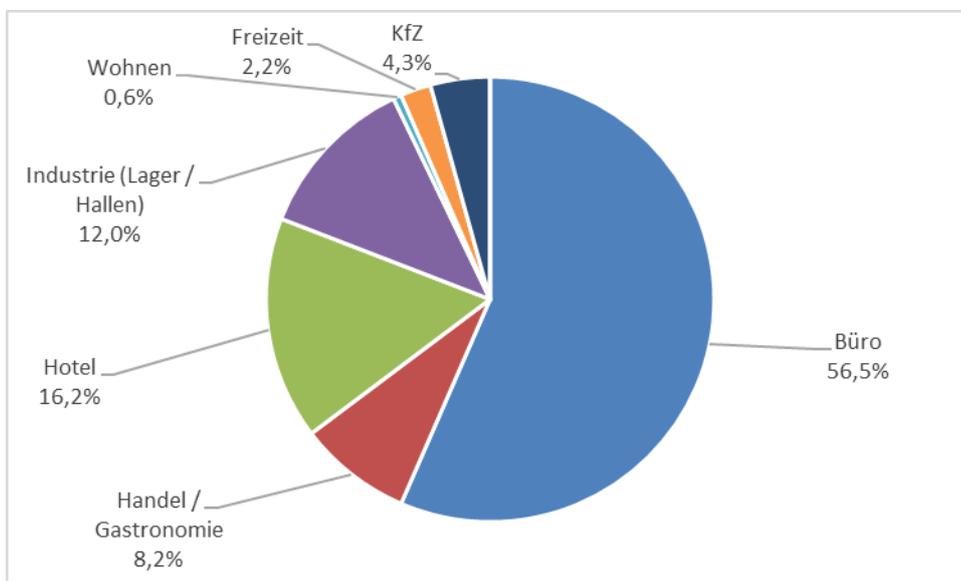
### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

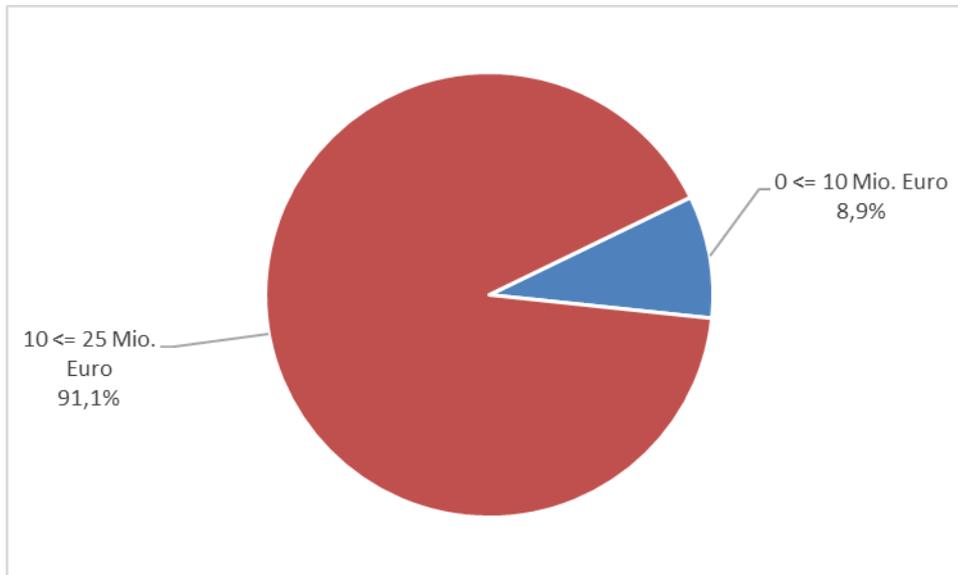
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



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

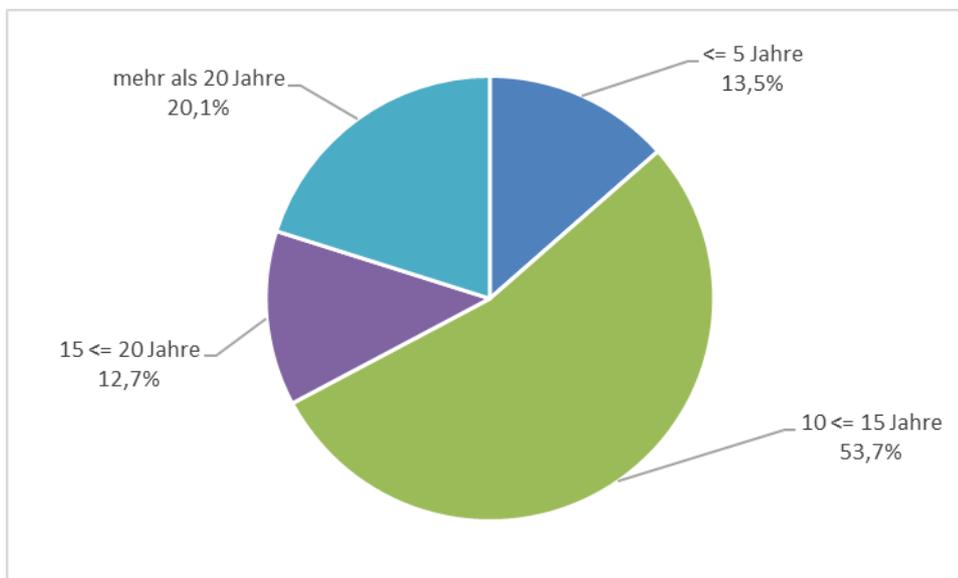
### Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

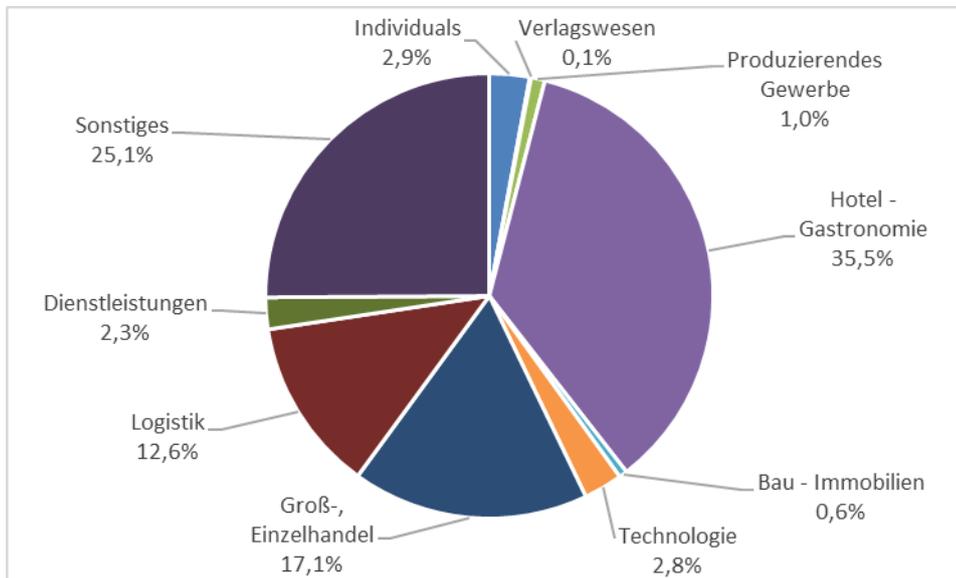
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmieten)



## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 26.891 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung sind 119 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 20 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 335 TEUR und für Rückstellungen 81 TEUR reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 104 TEUR gegenüber.

## Übersicht Kredite

|               | Kreditvolumen<br>(direkt) | In % des Verkehrswertes<br>aller Fondsimmobilen | Kreditvolumen (indirekt über<br>Beteiligungsgesellschaften) | In % des Verkehrswertes<br>aller Fondsimmobilen |
|---------------|---------------------------|---|---|---|
|               | in TEUR                   |   | in TEUR   |   |
| Euro-Kredite  | 0                         | 0,0   | 0   | 0,0   |
| NOK           | 0                         | 0,0   | 0   | 0,0   |
| SEK           | 0                         | 0,0   | 0   | 0,0   |
| EEK           | 0                         | 0,0   | 0   | 0,0   |
| <b>Gesamt</b> | <b>0</b>                  | <b>0,0</b>                                      | <b>0</b>  | <b>0,0</b>                                      |

## Übersicht Währungsrisiken

|               | Offene Währungspositionen<br>zum Berichtsstichtag | In % des Fondsvolumens<br>(netto) pro Währungsraum |
|---------------|---|--|
|               | in TEUR   | in %   |
| SEK           | 790   | 0,7  |
| NOK           | 18.800  | 16,2   |
| <b>Gesamt</b> | <b>19.590</b>                                     | <b>16,9</b>  |

## Übersicht Zinsänderungsrisiko

|               | in TEUR  | in %       |
|---------------|----------|------------|
| unter 1 Jahr  | 0        | 0,0        |
| 1-2 Jahre     | 0        | 0,0        |
| 2-5 Jahre     | 0        | 0,0        |
| 5-10 Jahre    | 0        | 0,0        |
| über 10 Jahre | 0        | 0,0        |
| <b>Gesamt</b> | <b>0</b> | <b>0,0</b> |

### Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens<sup>1</sup> (Basis Kalenderjahr)

Zum Abschlussstichtag wurden keine Bankdarlehen vom Sondervermögen gehalten.

### Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens<sup>1</sup> (Basis Kalenderjahr)

Zum Abschlussstichtag wurden keine Bankdarlehen vom Sondervermögen gehalten.

---

<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 0 TEUR.

## Personal und Organisation

Es ergaben sich keine Änderungen in der Geschäftsorganisation der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

München, im April 2018

Catella Real Estate AG

H. Fillibeck  
Vorstand

X. Jongen  
Vorstand

Dr. B. Thalmeier  
Vorstand

J. Werner  
Vorstand

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformationen

| Vermietungsinformationen<br>in % <sup>1</sup> | DE<br>direkt | Gesamt<br>direkt | FI<br>indirekt | LV<br>indirekt | NO<br>indirekt | SE<br>indirekt | Gesamt<br>indirekt | Gesamt<br>direkt und<br>indirekt |
|---|--------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|----------------------------------|
| Jahresmietertrag Büro                         | 0,0          | 0,0              | 67,6           | 24,4           | 20,2           | 78,4           | 56,5               | 56,5                             |
| Jahresmietertrag<br>Handel / Gastronomie      | 0,0          | 0,0              | 13,5           | 23,6           | 0,0            | 0,0            | 8,2                | 8,2                              |
| Jahresmietertrag Hotel                        | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 79,8           | 0,0            | 16,2               | 16,2                             |
| Jahresmietertrag Industrie<br>(Lager, Hallen) | 0,0          | 0,0              | 5,3            | 52,1           | 0,0            | 17,4           | 12,0               | 12,0                             |
| Jahresmietertrag Wohnen                       | 0,0          | 0,0              | 1,4            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,6                | 0,6                              |
| Jahresmietertrag Freizeit                     | 0,0          | 0,0              | 4,9            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 2,2                | 2,2                              |
| Jahresmietertrag Kfz                          | 0,0          | 0,0              | 7,3            | 0,0            | 0,0            | 4,2            | 4,3                | 4,3                              |
| Jahresmietertrag Andere                       | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                              |
| Leerstand Büro                                | 0,0          | 0,0              | 41,6           | 0,0            | 0,0            | 41,4           | 27,9               | 27,9                             |
| Leerstand<br>Handel / Gastronomie             | 0,0          | 0,0              | 1,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,4                | 0,4                              |
| Leerstand Hotel                               | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                              |
| Leerstand Industrie<br>(Lager, Hallen)        | 0,0          | 0,0              | 3,5            | 0,0            | 0,0            | 4,2            | 2,6                | 2,6                              |
| Leerstand Wohnen                              | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                              |
| Leerstand Freizeit                            | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                              |
| Leerstand Kfz                                 | 0,0          | 0,0              | 4,2            | 0,0            | 0,0            | 2,4            | 2,4                | 2,4                              |
| Leerstand Andere                              | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 7,4            | 1,8                | 1,8                              |
| <b>Vermietungsquote<sup>2</sup></b>           | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>       | <b>49,7</b>    | <b>100,0</b>   | <b>100,0</b>   | <b>44,6</b>    | <b>64,9</b>        | <b>64,9</b>                      |

## Übersicht Vermietung

### Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)

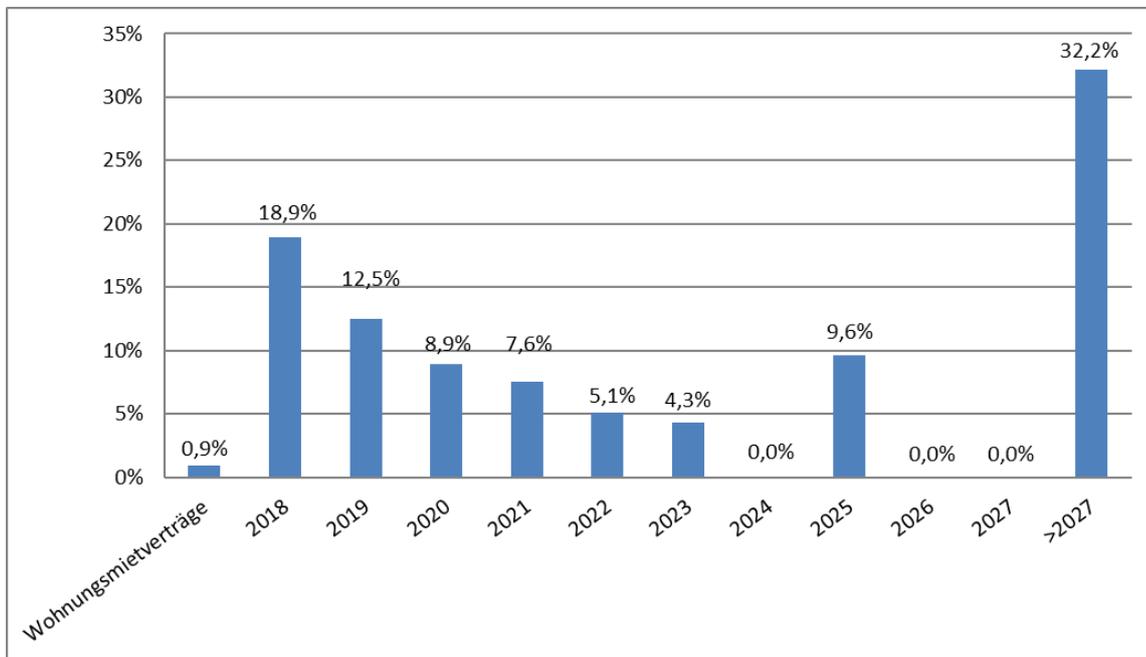
| Restlaufzeit der<br>Mietverträge in % | DE<br>Direkt | Gesamt<br>direkt | FI<br>indirekt | LV<br>indirekt | NO<br>indirekt | SE<br>indirekt | Gesamt<br>indirekt | Gesamt<br>direkt und<br>indirekt |
|---------------------------------------|--------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|----------------------------------|
| Wohnungsmietverträge                  | 0,0          | 0,0              | 2,7            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,9                | 0,9                              |
| 2018                                  | 0,0          | 0,0              | 3,4            | 80,8           | 0,0            | 29,5           | 18,9               | 18,9                             |
| 2019                                  | 0,0          | 0,0              | 21,6           | 19,2           | 0,0            | 11,0           | 12,5               | 12,5                             |
| 2020                                  | 0,0          | 0,0              | 6,4            | 0,0            | 0,0            | 38,5           | 8,9                | 8,9                              |
| 2021                                  | 0,0          | 0,0              | 15,3           | 0,0            | 0,0            | 12,8           | 7,6                | 7,6                              |
| 2022                                  | 0,0          | 0,0              | 10,6           | 0,0            | 0,0            | 8,2            | 5,1                | 5,1                              |
| 2023                                  | 0,0          | 0,0              | 12,3           | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 4,3                | 4,3                              |
| 2024                                  | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                              |
| 2025                                  | 0,0          | 0,0              | 27,7           | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 9,6                | 9,6                              |
| 2026                                  | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                              |
| 2027                                  | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                | 0,0                              |
| 2027+                                 | 0,0          | 0,0              | 0,0            | 0,0            | 100,0          | 0,0            | 32,2               | 32,2                             |

<sup>1</sup> Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

<sup>2</sup> Zeitraumbezogene Vermietungsquote.

## Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)



## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018

|   | EUR             | EUR                   | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>in % |
|---|-----------------|-----------------------|------------------------------------|
| <b>A. Vermögensgegenstände</b>  |                 |                       |                                    |
| <b>I. Immobilien</b><br>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I Immobilienverzeichnis)                                  |                 |                       |                                    |
| 1. Geschäftsgrundstücke<br>(davon in Fremdwährung)  | (0,00)          | 0,00                  | 0,00                               |
| Summe der Immobilien<br>(davon in Fremdwährung)   | (0,00)          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>                        |
| <b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b><br>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I Immobilienverzeichnis) |                 |                       |                                    |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen<br>(davon in Fremdwährung)  | (30.961.301,94) | 76.259.250,78         | 65,53                              |
| Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften<br>(davon in Fremdwährung)                                     | (30.961.301,94) | <b>76.259.250,78</b>  | <b>65,53</b>                       |
| <b>III. Liquiditätsanlagen</b><br>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)                     |                 |                       |                                    |
| 1. Bankguthaben<br>(davon in Fremdwährung)  | (19.704.060,51) | 26.891.088,17         |                                    |
| Summe der Liquiditätsanlagen<br>(davon in Fremdwährung)   | (19.704.060,51) | <b>26.891.088,17</b>  | <b>23,11</b>                       |
| <b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>  |                 |                       |                                    |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung<br>(davon in Fremdwährung)  | (0,00)          | 103.906,65            | 0,09                               |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften<br>(davon in Fremdwährung)  | (8.303.104,84)  | 11.643.854,84         | 10,01                              |
| 3. Zinsansprüche<br>(davon in Fremdwährung)   | (21.086,43)     | 21.086,43             | 0,02                               |
| 4. Anschaffungsnebenkosten<br>bei Immobilien<br>(davon in Fremdwährung)   | (0,00)          | 0,00                  |                                    |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften<br>(davon in Fremdwährung)   | (0,00)          | 0,00                  | 0,00                               |
| 5. Andere<br>(davon in Fremdwährung)  | (1.886.998,86)  | 2.005.583,98          | 1,72                               |
| Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände<br>(davon in Fremdwährung)   | (10.221.190,13) | <b>13.774.431,90</b>  | <b>11,84</b>                       |
| <b>Summe Vermögensgegenstände</b><br>(davon in Fremdwährung)  | (60.886.552,58) | <b>116.924.770,85</b> | <b>100,48</b>                      |

|   | EUR         | EUR                   | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>in % |
|---|-------------|-----------------------|------------------------------------|
| <b>B. Schulden</b>  |             |                       |                                    |
| <b>I. Verbindlichkeiten aus</b>                                 |             |                       |                                    |
| 1. Krediten<br>(davon in Fremdwährung)                          | (0,00)      | 0,00                  | 0,00                               |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben<br>(davon in Fremdwährung) | (0,00)      | 19.594,69             | 0,02                               |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung<br>(davon in Fremdwährung)        | (0,00)      | 118.534,06            | 0,10                               |
| 4. anderen Gründen<br>(davon in Fremdwährung)                   | (57.207,25) | 335.321,72            | 0,29                               |
| Summe der Verbindlichkeiten<br>(davon in Fremdwährung)          | (57.207,25) | <b>473.450,47</b>     | <b>0,41</b>                        |
| <b>II. Rückstellungen</b><br>(davon in Fremdwährung)            | (0,00)      | <b>80.683,40</b>      | <b>0,07</b>                        |
| <b>Summe der Schulden</b><br>(davon in Fremdwährung)            | (57.207,25) | <b>554.133,87</b>     | <b>0,48</b>                        |
| <b>C. Fondsvermögen</b>   |             | <b>116.370.636,98</b> | <b>100,00</b>                      |
| <b>Anteilwert (EUR)</b>   |             | <b>5,16</b>           |                                    |
| <b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>                               |             | <b>22.555.737</b>     |                                    |

Devisenkurse per 27.02.2018:

Norwegische Kronen            1 Euro = 9,63495 NOK  
Schwedische Kronen            1 Euro = 10,07555 SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 27.02.2018 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Zum Ende des Berichtszeitraumes beträgt das Fondsvermögen 116.371 TEUR. Dies entspricht bei 22.555.737 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 5,16 EUR.

Im Berichtszeitrum wurden weder Anteile ausgegeben noch zurückgenommen.

Drei indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte wurden im Berichtszeitraum veräußert. Zum 28.02.2018 zählen 6 indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Focus Nordic Cities. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *Immobilienverzeichnis* dargestellt.

## Immobilien

Der Fonds verfügt über keine direkt gehaltenen Liegenschaften zum Berichtsstichtag.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 76.259 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurde die Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft "VictoriaNorge Eiendom AS" in Norwegen per 01.10.2017, die Beteiligung „Bogstadveien 1 Holding AS“ ebenfalls in Norwegen per 01.12.2017 sowie die Beteiligung „Bradlink OÜ“ in Estland per 01.11.2017 verkauft.

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 26.891 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung sind 119 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 20 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 335 TEUR und für Rückstellungen 81 TEUR reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 104 TEUR gegenüber.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 13.774 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 104 TEUR setzen sich zusammen aus Forderungen aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 93 TEUR sowie Mietforderungen in Höhe von 11 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (11.644 TEUR) ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen 21 TEUR und bestehen aus Forderungen aus Festgeldzinsen und Zinsen aus Gesellschafterdarlehen.

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen (2.006 TEUR) befinden sich Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (1.109 TEUR), Forderungen aus dem Verkauf der Beteiligung „Helsfyr Panorama AS“ (714 TEUR), Forderungen aus den verauslagten Nebenkosten für den Verkauf weiterer Beteiligungen (95 TEUR) sowie Forderungen aus der Bewirtschaftung von Immobilien (88 TEUR).

### **Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 473 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben bestehen aus Sicherheitseinbehalten und belaufen sich auf 20 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 119 TEUR enthält im Wesentlichen von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (335 TEUR) enthalten aus Lieferungen und Leistungen (242 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (52 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (41 TEUR).

### **Rückstellungen**

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 81 TEUR ausgewiesen.

Diese wurden für Prüfungskosten (38 TEUR), steuerliche Beratung (39 TEUR) und Veröffentlichungskosten (4 TEUR) gebildet.

# Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018

## Teil I:

### Immobilienverzeichnis

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

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

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

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

#### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2,3</sup>

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstücks                                      | Informationen zur Beteiligung  | Art des Grundstücks | Art der Nutzung <sup>4</sup> in %                       | Erwerbsdatum <sup>5</sup> | RND <sup>6</sup> |
|----------|---|--|---------------------|---|---------------------------|------------------|
| 1        | Plieņciema Centrs<br>LV – 2167 Mārupe<br>Plieņciema 35    | SIA Plieņciema Centrs, Riga<br>Beteiligungsquote: 100,0%<br>Gesellschaftskapital: 877 TEUR<br>Gesellschafterdarlehen: 2.686TEUR                                  | G                   | 30,2 B<br>5,4 G/H<br>64,4 I                             | 11/2007                   | 38               |
| 2        | Brivibas Centrs<br>LV – 1011 Liepāja<br>164 Brivibas iela | SIA Brivibas Centrs, Riga<br>Beteiligungsquote: 100,0%<br>Gesellschaftskapital: 1.234 TEUR<br>Gesellschafterdarlehen: 655 TEUR                                   | G, E <sup>7</sup>   | 100,0 G/H   | 11/2007                   | 38               |
| 3        | Mäkelänkatu<br>FI – 00610 Helsinki<br>Mäkelänkatu 91      | Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki<br>Beteiligungsquote: 100,0 %<br>Gesellschaftskapital: 28.669 TEUR<br>Gesellschafterdarlehen: - TEUR                      | G, E <sup>8</sup>   | 45,0 B<br>22,2 G/H<br>9,5 I<br>9,0 F<br>2,5 W<br>11,8 K | 04/2008                   | 57               |
| 4        | Vuorikatu<br>FI – 00610 Helsinki<br>Vuorikatu 20          | Kiinteistö Oy Helsingin Vuorikatu 20 <sup>9</sup> , Helsinki<br>Beteiligungsquote: 100,0%<br>Gesellschaftskapital: 13.806 TEUR<br>Gesellschafterdarlehen: - TEUR | G                   | 94,8 B<br>1,9 K<br>3,1 G/H<br>0,1 I                     | 06/2008                   | 55               |

#### Art des Grundstücks

|     |                              |
|-----|------------------------------|
| E   | Erbaurecht                   |
| G   | Geschäftsgrundstück          |
| G/W | Gemischtgenutztes Grundstück |
| T   | Teileigentum                 |
| W   | Mietwohngrundstück           |

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

<sup>7</sup> Erbaurecht nach lettischem Recht.

<sup>8</sup> Erbaurecht nach finnischem Recht.

<sup>9</sup> 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.

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

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

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

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

### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2,3</sup>

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstücks                                      | Informationen zur Beteiligung    | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup> | Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup> | Ausstattungsmerkmale      |
|----------|---|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| 1        | Pliņciema Centrs<br>LV – 2167 Mārupe<br>Pliņciema 35      | 2006                             | 60.200/51.201                      | 9.121 / 9.052                        | -                                   | A, K                      |
| 2        | Brivibas Centrs<br>LV – 1011 Liepāja<br>164 Brivibas iela | 2006                             | 23.232                             | 5.400                                | -                                   | A                         |
| 3        | Mäkelänkatu<br>FI – 00610 Helsinki<br>Mäkelänkatu91       | 1987                             | 6.399                              | 9.688                                | 173                                 | F, G, PA                  |
| 4        | Vuorikatu<br>FI – 00610 Helsinki<br>Vuorikatu 20          | 1938-1946<br>2006<br>(Sanierung) | 1.679                              | 6.562                                | -                                   | F, G, LA, PA <sup>4</sup> |

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Zwei Aufzüge mit Kabinen und Zugangstüren aus der Bauzeit sind denkmalgeschützt.

## Immobilienverzeichnis

### IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1, 2, 3</sup>

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstücks   | Informationen zur Beteiligung  | Art des Grundstücks | Art der Nutzung <sup>4</sup> in % | Erwerbsdatum <sup>5</sup> | RND <sup>6</sup> |
|----------|--|--|---------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------|
| 5        | Cholm 1<br>SE – 20505 Malmö<br>Krusegatan 19/<br>Murmansgatan 119            | Cholm AB, Göteborg<br>Beteiligungsquote: 100,0%<br>Gesellschaftskapital: 154.197 TSEK<br>Gesellschafterdarlehen: - TSEK                            | G                   | 78,4 B<br>17,4 I<br>4,2 K         | 02/2008                   | 43               |
| 6        | Hotel Norge<br>NO – 4666 Kristiansand<br>Dronningensgate 5/<br>Tolbodgaten 6 | VictoriaNorge AS <sup>7</sup> , Stavanger<br>Beteiligungsquote: 100,0%<br>Gesellschaftskapital: 83.459 TNOK<br>Gesellschafterdarlehen: 80.000 TNOK | G                   | 79,8 Ho<br>20,2 B                 | 12/2007                   | 50/40            |

#### Art des Grundstücks

|     |                              |
|-----|------------------------------|
| E   | Erbbaurecht                  |
| G   | Geschäftsgrundstück          |
| G/W | Gemischtgenutztes Grundstück |
| T   | Teileigentum                 |
| W   | Mietwohngrundstück           |

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenertrags.

<sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

<sup>7</sup> 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.

## Immobilienverzeichnis

### IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1, 2, 3</sup>

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstücks  | Baujahr/Umbaujahr  | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Nutzfläche Gewerbe | Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup> | Ausstattungsmerkmale |
|----------|---|--|------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 5        | Cholm 1<br><b>SE</b> – 20505 Malmö<br>Krusegatan 19/<br>Murmansgatan 119            | 1961-64<br>1997 (Teilumbau)<br>2008-2009<br>(Modernisierung) | 16.565                             | 20.723/20.718      | -                                   | A, G, K, PA          |
| 6        | Hotel Norge<br><b>NO</b> – 4666 Kristiansand<br>Dronningensgate 5/<br>Tolbodgaten 6 | 1998   | 2.215                              | 9.950              | -                                   | G, K, LA, PA         |

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

<sup>2</sup> 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.

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

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

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

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

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

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

| Lfd. Nr. | Immobilie                            | Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> | Branche des Hauptmieters | Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> | Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> |
|----------|--------------------------------------|---|--------------------------|--|--|
|          |                                      | in %  |                          | in Jahren                                  | in TEUR                                  |
| 1        | Pliņciema Centrs<br>LV – 2167 Marupe | 0,0   | Verkehrsgewerbe          | 0,5  | 606,7                                    |
| 2        | Brivibas Centrs<br>LV – 1011 Liepaja | 0,0   | Groß- und Einzelhandel   | 1,5  | 144,0                                    |
| 3        | Mäkelänkatu<br>FI – 00610 Helsinki   | 25,1  | Groß- und Einzelhandel   | 4,6  | 1.820,2                                  |
| 4        | Vuorikatu<br>FI – 00610 Helsinki     | 80,6  | HealthCare               | 2,4  | 1.519,4                                  |

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete

<sup>2</sup> Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren, Basis Nettosollmieten

<sup>3</sup> Werte per 28.02.2018, annualisiert

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

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

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

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

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

| Lfd. Nr. | Immobilie                             | Nettosollmiete <sup>1</sup><br>in % | Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2</sup><br>in TEUR | Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>3</sup><br>in TEUR | Fremdfinanzierungsquote <sup>4</sup> |
|----------|---------------------------------------|-------------------------------------|--|--|--------------------------------------|
| 1        | Plieņciema Centrs<br>LV – 2167 Marupe | 10,2                                | 557,9/525,6  | 5.890,0 / 6.000,0  | 0,0                                  |
| 2        | Brivibas Centrs<br>LV – 1011 Liepaja  | 8,0                                 | 194,4  | 1.780,0/1.820,0  | 0,0                                  |
| 3        | Mäkelänkatu<br>FI – 00610 Helsinki    | 9,5                                 | 1.763,2/1.689,6  | 19.600,0/18.540,0  | 0,0                                  |
| 4        | Vuorikatu<br>FI – 00610 Helsinki      | 7,6                                 | 1.428,1/1.387,4  | 20.500,0/19.260,0  | 0,0                                  |

<sup>1</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

<sup>2</sup> Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

<sup>3</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<sup>4</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

| Lfd. Nr. | Immobilie                             | Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> | Branche des Hauptmieters | Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> | Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert |
|----------|---------------------------------------|---|--------------------------|--|--|
|          |                                       | in %  |                          | in Jahren                                  | in TEUR                                  |
| 5        | Cholm 1<br>SE – 20505 Malmö           | 55,4  | Consulting               | 2,2  | 1.993,5                                  |
| 6        | Hotel Norge<br>NO – 4666 Kristiansand | 0,0   | Hotel,<br>Gastronomie    | 10,2                                       | 1.522,6                                  |

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

<sup>2</sup> Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren, Basis Nettosollmieten.

<sup>3</sup> Werte per 28.02.2018, annualisiert.

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

| Lfd. Nr. | Immobilie                             | Nettosollmiete <sup>1</sup><br>in % | Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2</sup><br>in TEUR | Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>3</sup><br>in TEUR | Fremdfinanzierungsquote <sup>4</sup><br>in % |
|----------|---------------------------------------|-------------------------------------|--|--|--|
| 5        | Cholm 1<br>SE – 20505 Malmö           | 11,4                                | 2.083,31/1.980,7                                       | 18.003,9/16.961,9  | 0,0  |
| 6        | Hotel Norge<br>NO – 4666 Kristiansand | 6,8                                 | 1.455,6/1.552,6  | 23.560,1/22.054,1  | 0,0  |

<sup>1</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

<sup>2</sup> Jahresertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

<sup>3</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<sup>4</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# Übersicht Anschaffungskosten

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

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

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

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

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

| Lfd. Nr. | Immobilie                             | Angaben zur Immobilie    |                                |                              |                         |                     |                                     |                                   |                                     |
|----------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
|          |                                       | Kaufpreis bzw. Baukosten | Anschaffungsnebenkosten Gesamt | - davon Gebühren und Steuern | - davon sonstige Kosten | ANK des Kaufpreises | Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK | Zur Abschreibung verbleibende ANK | Vorauss. Verbleibender AfA-Zeitraum |
|          |                                       | in TEUR                  | in TEUR                        | in TEUR                      | in TEUR                 | in %                | in TEUR                             | in TEUR                           | in Monaten                          |
| 1        | Plieņciema Centrs<br>LV – 2167 Marupe | 10.450,0                 | -                              | -                            | -                       | -                   | -                                   | -                                 | -                                   |
| 2        | Brivibas Centrs<br>LV – 1011 Liepaja  | 5.795,0                  | -                              | -                            | -                       | -                   | -                                   | -                                 | -                                   |
| 3        | Mäkelänkatu<br>FI – 00610 Helsinki    | 23.000,0                 | 978,4                          | 920,0                        | 58,4                    | 4,3                 | -                                   | -                                 | -                                   |
| 4        | Vuorikatu 20<br>FI – 00610 Helsinki   | 22.136,5                 | -                              | -                            | -                       | -                   | -                                   | -                                 | -                                   |

# Übersicht Anschaffungskosten

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

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

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

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

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

| Lfd. Nr. | Beteiligung                     | Angaben zur Beteiligung |   |   |  | ANK des Kaufpreises<br>in % | Im Geschäftsjahr<br>abgeschriebene ANK<br>in TEUR | Zur Abschreibung<br>verbleibende ANK<br>in TEUR | Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum<br>in Monaten |
|----------|---------------------------------|-------------------------|---|---|--|-----------------------------|---|---|---|
|          |                                 | Kaufpreis<br>in TEUR    | Anschaffungs-<br>nebenkosten<br>Gesamt<br>in TEUR | - davon<br>Gebühren<br>und Steuern<br>in TEUR | - davon<br>sonstige<br>Kosten<br>in TEUR |                             |   |   |   |
| 1        | SIA Plienciema Centrs, Riga     | 6.178,4                 | 404,7   | -   | 404,7                                    | 6,6                         | -   | -   | -   |
| 2        | SIA Brivibas Centrs, Riga       | 2.896,3                 | 231,2   | -   | 231,2                                    | 8,0                         | -   | -   | -   |
| 3        | Kiinteistö Oy<br>Mäkelänkatu 91 | 34.718,5                | 387,8   | -   | 387,8                                    | 1,1                         | -   | -   | -   |
| 4        | Kiinteistö Oy<br>Helsingin      | 23.173,9                | 550,8   | -   | 550,8                                    | 2,4                         | -   | -   | -   |

# Übersicht Anschaffungskosten

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

| Lfd. Nr. | Immobilie                             | Angaben zur Immobilie            |  |                                      |                                 |                                      |   | Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR | Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR | Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten |
|----------|---------------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---|---|---|--|
|          |                                       | Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR | Anschaffungsnebenkosten Gesamt in TEUR | - davon Gebühren und Steuern in TEUR | - davon sonstige Kosten in TEUR | ANK es Kaufpreises <sup>1</sup> in % |   |   |   |  |
| 5        | Cholm 1<br>SE – 20505 Malmö           | 33.221,8                         | -                                      | -                                    | -                               | -                                    | - | -   | -   |  |
| 6        | Hotel Norge<br>NO – 4666 Kristiansand | 38.435,5                         | -                                      | -                                    | -                               | -                                    | - | -   | -   |  |

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

# Übersicht Anschaffungskosten

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

| Lfd. Nr. | Beteiligung                  | Angaben zur Beteiligung |   |   |                                    | ANK des Kaufpreises<br>in % | Im Geschäftsjahr abgeschriebenene ANK<br>in TEUR | Zur Abschreibung verbleibende ANK<br>in TEUR | Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum<br>in Monaten |
|----------|------------------------------|-------------------------|---|---|------------------------------------|-----------------------------|--|--|---|
|          |                              | Kaufpreis<br>in TEUR    | Anschaffungsnebenkosten gesamt<br>in TEUR | - davon Gebühren und Steuern<br>in TEUR | - davon sonstige Kosten<br>in TEUR |                             |  |  |   |
| 5        | Cholm AB, Göteborg           | 29.590,3                | 815,8                                     | -                                       | 815,8                              | 2,8                         | -  | -  | -   |
| 6        | Victoria Norge AS, Stavanger | 21.026,9                | 652,6                                     | -                                       | 652,6                              | 3,1                         | -  | -  | -   |

# 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

| Land           | Name der Immobiliengesellschaft | Sitz der Immobiliengesellschaft | Beteiligungsquote | Übergang von Nutzen und Lasten |
|----------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| <b>Estland</b> | Bradlink OÜ                     | Efore, Pärnu                    | 100,00%           | 11/2017                        |

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

| Land            | Name der Immobiliengesellschaft | Sitz der Immobiliengesellschaft | Beteiligungsquote | Übergang von Nutzen und Lasten |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| <b>Norwegen</b> | Bogstadveien 1 Holding AS       | Oslo                            | 100,00%           | 12/2017                        |
| <b>Norwegen</b> | Victoria Norge Eiendom AS       | Stavanger                       | 100,00%           | 10/2017                        |

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018

### Teil II:

#### Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 26.891 TEUR (23,11 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

| <b>Bank</b>                                | <b>Betrag in<br/>TEUR</b> | <b>Betrag in<br/>Fremdwährung</b> |
|--|---------------------------|-----------------------------------|
| Caceis Bank S.A., Germany Branch           | 859                       | 7.840 TNOK<br>7 TSEK              |
| Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg | 1                         | 0                                 |
| HSH Nordbank AG, Kiel                      | 18.890                    | 182.000 TNOK                      |
| Deutsche Bank AG                           | 7.099                     | 0                                 |
| UniCredit Bank AG                          | 43                        | 0                                 |
| <b>Summe</b>                               | <b>26.891</b>             |                                   |

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der UniCredit Bank AG weisen einen Endbestand von insgesamt 43 TEUR ohne Guthabenverzinsung aus.

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Norwegen und Schweden bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 41.193 TEUR.

## I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 28.02.2018

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## II. Investmentanteile

Stichtag 28.02.2018

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## III. Wertpapiere

Stichtag 28.02.2018

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag 28.02.2018

Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 28.02.2018

### 1. Devisentermingeschäfte

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

|                  | Nominalwert         | Kurswert Verkauf<br>in TEUR | Kurswert Kauf<br>in TEUR | Realisiertes Ergebnis<br>in TEUR |
|------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| EUR – NOK        | 44.000 TNOK         | 4.804                       | 4.689                    | 115                              |
| EUR – NOK        | 180.000 TNOK        | 18.917                      | 19.184                   | -267                             |
| EUR – NOK        | 75.000 TNOK         | 7.998                       | 8.004                    | -6                               |
| <b>EUR – NOK</b> | <b>299.000 TNOK</b> | <b>31.719</b>               | <b>31.877</b>            | <b>-158</b>                      |

b) offene Positionen

|                  | Nominalwert         | Kurswert Verkauf<br>in TEUR | Kurswert Stichtag<br>in TEUR | Vorläufiges Ergebnis<br>in TEUR |
|------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| EUR – NOK        | 44.000 TNOK         | 4.661                       | 4.559                        | 101                             |
| EUR – NOK        | 180.000 TNOK        | 19.064                      | 18.649                       | 416                             |
| <b>EUR – NOK</b> | <b>224.000 TNOK</b> | <b>23.725</b>               | <b>23.208</b>                | <b>517</b>                      |
| EUR – SEK        | 170.000 TSEK        | 17.468                      | 16.877                       | 591                             |
| <b>EUR – SEK</b> | <b>170.000 TSEK</b> | <b>17.468</b>               | <b>16.877</b>                | <b>591</b>                      |

---

## V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 28.02.2018

### 1. Zins-Swaps

Zins-Swaps liegen zum Stichtag nicht vor.

# Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018

## Teil III:

### Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

|  | EUR               | EUR            | EUR                   | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>in % |
|--|-------------------|----------------|-----------------------|------------------------------------|
| <b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>                                      |                   |                |                       |                                    |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung<br>(davon in Fremdwährung) | (0,00)            |                | 103.906,65            | 0,09                               |
| davon Betriebskostenvorlagen   |                   | 93.368,05      |                       |                                    |
| davon Mietforderungen  |                   | 10.538,60      |                       |                                    |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften<br>(davon in Fremdwährung)       | (8.303.104,84)    |                | 11.643.854,84         | 10,01                              |
| 3. Zinsansprüche<br>(davon in Fremdwährung)                                  | (21.086,43)       |                | 21.086,43             | 0,02                               |
| 4. Anschaffungsnebenkosten<br>bei Immobilien                                 |                   | 0,00           | 0,00                  | 0,00                               |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften<br>(davon in Fremdwährung)    | (0,00)            | 0,00           |                       |                                    |
| 5. Andere<br>(davon in Fremdwährung)   | (1.886.998,86)    |                | 2.005.583,98          | 1,72                               |
| davon aus Anteilumsatz   |                   | 0,00           |                       |                                    |
| davon aus Sicherungsgeschäften   |                   | 1.108.834,89   |                       |                                    |
| Kurswert Verkauf   | Kurswert Stichtag | Vorl. Ergebnis |                       |                                    |
| EUR  | EUR               | EUR            |                       |                                    |
| 41.193.032,98  | 40.084.198,10     | 1.108.834,89   |                       |                                    |
| <b>II. Verbindlichkeiten aus</b>   |                   |                |                       |                                    |
| 1. Krediten<br>(davon in Fremdwährung)                                       | (0,00)            |                | 0,00                  | 0,00                               |
| davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)                                      |                   | 0,00           |                       |                                    |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben<br>(davon in Fremdwährung)              | (0,00)            |                | 19.594,69             | 0,02                               |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung<br>(davon in Fremdwährung)                     | (0,00)            |                | 118.534,06            | 0,52                               |
| 4. anderen Gründen<br>(davon in Fremdwährung)                                | (57.207,25)       |                | 335.321,72            | 0,29                               |
| davon aus Anteilumsatz   |                   | 0,00           |                       |                                    |
| davon aus Sicherungsgeschäften   |                   | 0,00           |                       |                                    |
| Kurswert Verkauf   | Kurswert Stichtag | Vorl. Ergebnis |                       |                                    |
| EUR  | EUR               | EUR            |                       |                                    |
| 0,00   | 0,00              | 0,00           |                       |                                    |
| <b>III. Rückstellungen</b>   |                   |                |                       |                                    |
| (davon in Fremdwährung)  | (0,00)            |                | 80.683,40             | 0,07                               |
| <b>Fondsvermögen (EUR)</b>   |                   |                | <b>116.370.636,98</b> | <b>100,00</b>                      |
| Anteilwert (EUR)   |                   |                | 5,16                  |                                    |
| umlaufende Anteile (Stück)   |                   |                | 22.555.737            |                                    |

Devisenkurse per 27.02.2018:

Norwegische Kronen

1 Euro = 9,63495 NOK

Schwedische Kronen

1 Euro = 10,07555 SEK

## Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. September 2017 bis zum 28. Februar 2018

|  | EUR          | EUR        | EUR        | EUR               |
|--|--------------|------------|------------|-------------------|
| <b>I. Erträge</b>  |              |            |            |                   |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland<br>(davon in Fremdwährung)            | (45.967,71)  |            | 31.126,97  |                   |
| 2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)<br>(davon in Fremdwährung) | (0,00)       |            | 0,00       |                   |
| 3. Sonstige Erträge<br>(davon in Fremdwährung)                                   | (297.711,60) |            | 398.617,23 |                   |
| 4. Erträge aus Immobilien<br>(davon in Fremdwährung)                             | (0,00)       |            | 0,00       |                   |
| 5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften<br>(davon in Fremdwährung)              | (0,00)       |            | 0,00       |                   |
| <b>Summe der Erträge</b>   |              |            |            | <b>429.744,20</b> |
| <b>II. Aufwendungen</b>  |              |            |            |                   |
| 1. Bewirtschaftungskosten  |              |            | -90.830,87 |                   |
| a) Betriebskosten<br>(davon in Fremdwährung)                                     | (0,00)       | -63.020,12 |            |                   |
| b) Instandhaltungskosten<br>(davon in Fremdwährung)                              | (0,00)       | -27.514,66 |            |                   |
| c) Kosten der Immobilienverwaltung<br>(davon in Fremdwährung)                    | (221,40)     | -2.368,00  |            |                   |
| d) Sonstige Kosten<br>(davon in Fremdwährung)                                    | (0,00)       | 2.071,91   |            |                   |
| 2. Ausländische Steuern<br>(davon in Fremdwährung)                               | (0,00)       |            | 0,00       |                   |
| 3. Zinsen aus Kreditaufnahmen<br>(davon in Fremdwährung)                         | (0,00)       |            | 0,00       |                   |
| 4. Verwaltungsvergütung  |              |            | 305.995,15 |                   |
| 5. Verwahrstellenvergütung   |              |            | 26.775,00  |                   |
| 6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten   |              |            | 96.391,45  |                   |
| 7. Sonstige Aufwendungen<br>davon Kosten externer Bewerter                       |              | 0,00       | 21.886,12  |                   |
| <b>Summe der Aufwendungen</b>  |              |            |            | <b>360.216,85</b> |
| <b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>   |              |            |            | <b>69.527,35</b>  |

|  | EUR            | EUR           | EUR  | EUR                   |
|--|----------------|---------------|------|-----------------------|
| <b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>                                   |                |               |      |                       |
| 1. Realisierte Gewinne   |                |               |      | 152.315,68            |
| a) aus Immobilien  |                |               | 0,00 |                       |
| (davon in Fremdwährung)  | (0,00)         |               |      |                       |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften                  |                | 37.484,57     |      |                       |
| (davon in Fremdwährung)  | (37.484,57)    |               |      |                       |
| c) aus Liquiditätsanlagen  |                | 0,00          |      |                       |
| (davon in Fremdwährung)  | (0,00)         |               |      |                       |
| d) Sonstiges   |                | 114.831,11    |      |                       |
| (davon in Fremdwährung)  | (114.831,11)   |               |      |                       |
| 2. Realisierte Verluste  |                |               |      | 10.592.488,51         |
| a) aus Immobilien  |                | 2.073,72      |      |                       |
| (davon in Fremdwährung)  | (0,00)         |               |      |                       |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften                  |                | 10.317.001,28 |      |                       |
| (davon in Fremdwährung)  | (4.687.489,44) |               |      |                       |
| c) aus Liquiditätsanlagen  |                | 0,00          |      |                       |
| (davon in Fremdwährung)  | (0,00)         |               |      |                       |
| d) Sonstiges   |                | 273.413,51    |      |                       |
| (davon in Fremdwährung)  | (273.413,51)   |               |      |                       |
| <b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>                         |                |               |      | <b>-10.440.172,83</b> |
| Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich                                 |                |               |      | 0,00                  |
| <b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                |                |               |      | <b>-10.370.645,48</b> |
| <b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>         |                |               |      |                       |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne                 |                | 8.381.280,90  |      |                       |
| (davon in Fremdwährung)  | (0,00)         |               |      |                       |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste                |                | 13.433.135,04 |      |                       |
| (davon in Fremdwährung)  | (0,00)         |               |      |                       |
| 3. Währungskursveränderungen                                       |                | -843.255,81   |      |                       |
| <b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b> |                |               |      | <b>-5.895.109,95</b>  |
| <b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                           |                |               |      | <b>-16.265.755,43</b> |

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 430 TEUR.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 31 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Tagesgelder und Bankguthaben.

Die Position sonstiger Erträge in Höhe von insgesamt 399 TEUR resultiert aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen. Davon wiederum entfallen 298 TEUR auf Norwegen, 92 TEUR auf Lettland und 9 TEUR auf Estland.

## Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 360 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der direkt gehaltenen Immobilien, Zinsaufwendungen, ausländische Steuern sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 91 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus der Abrechnung von Betriebskosten der Vorjahre, Erträge aus umlagefähige Instandhaltungskosten und Kosten der Immobilienverwaltung zusammen.

**Ausländische Steuern** fielen keine an.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 306 TEUR an.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 27 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 96 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 22 TEUR.

## Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beträgt insgesamt -10.440 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen (37 TEUR), Verlusten aus der Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen (10.317 TEUR) sowie Gewinne aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften in Höhe von 115 TEUR und Verlusten aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften in Höhe von 273 TEUR; diesen stehen jeweils nicht realisierte Wertentwicklungen der zugrundeliegenden Immobilien entgegen.

### **Ertragsausgleich**

Der Ertragsausgleich des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt 0 TEUR.

### **Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres**

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes in Höhe von gesamt 4.396 TEUR resultiert aus Nettoveränderung des Geschäftsjahres der nicht realisierten Gewinne (9.581 TEUR) und der nicht realisierten Verluste (-4.342 TEUR) bei Beteiligungsgesellschaften und der nicht realisierten Währungskursänderungen (-843 TEUR).

### **Ergebnis des Geschäftsjahres**

In Summe ergibt sich ein Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von -16.266 TEUR.

# Anhang

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

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

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure | 40.084.198,10                    |
| Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte            | Caceis Bank S.A., Germany Branch |

## II. Sonstige Angaben

|   |            |
|---|------------|
| Anteilwert                              | 5,16 EUR   |
| Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück) | 22.555.737 |

### III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

#### Inhaltsverzeichnis

##### I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung
2. Ankaufs- und Regelbewertungen
3. Außerplanmäßige Nachbewertungen
4. Organisation der Bewertertätigkeit
5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter
  - 5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter
  - 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter
  - 5.3 Versicherung
  - 5.4 Honorar
6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden
7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz
8. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung
9. Verfahren für den Informationsaustausch
10. Objektbesichtigungen
11. Bewertungsgutachten
12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

##### II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

##### III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

### 1. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

## 2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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

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

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

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

## 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

- **Umwelt**

Einflüsse aus Umweltkatastrophen wie z. B. Hochwasser, Brände, Vulkanausbrüche, Wirbelstürme, Erdbeben, 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 Informationen und ggf. Teilnahme an den Objektbesichtigungen.
- Prüfung der Gutachten, ob alle zugrunde gelegten Prämissen den Fakten entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe.
- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

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

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

#### **5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter**

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen 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 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 Prozent 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 3 Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

## **5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter**

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

Der Bewerter muss entweder eine natürliche oder juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft sein. Er muss 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 3 Monaten nach Beendigung des entsprechenden Geschäftsjahrs vorzulegen. Falls die Bestätigung vom Bewerter trotz schriftlicher Mahnung und Androhung der vorzeitigen Abberufung nicht vorliegt, erfolgt nach nochmaliger schriftlicher Fristsetzung eine Abberufung aus wichtigem Grund. In diesem Fall ist Valuation verantwortlich für die Neubestellung eines 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 fünf Millionen Euro je Kalenderjahr verfügen.

## 5.4 Honorar

Die Regelung der Vergütung der Bewerter ist einer gesonderten Vergütungsordnung vorbehalten. Die darin zu vereinbarenden Vergütungen für die Tätigkeit 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 Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen. Sofern der Bewerter auf einen Wertabschlag für 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 erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

## **7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz**

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

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

Die Bewertung ist aufgrund der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten über Anschrift, Beschaffenheit, Nutzung, Kosten und Erträge der Immobilie sowie auf Grund eigener Erhebungen und Plausibilisierungen 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 Besichtigungsfrequenz erfordern. Im Übrigen werden die Objekte in den von allen Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

## **11. Bewertungsgutachten**

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des Bewerter, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungsstichtag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der Anknüpfungsfakten 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 Abschnitt Ankaufs- und Regelbewertung gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

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

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

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

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

### III. Liquiditätsanlagen, sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

## 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig 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 Erbbaurechten,
- Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fonds- und Verwahrstellengebühren.

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

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

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

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

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

### **IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

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

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

## V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

Der Nettoinventarwert je Anteil (Anteilwert) wird mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen. Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

## VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

## VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

## VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

#### IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Gesamtkostenquote               | 0,93%    |
| Erfolgsabhängige Vergütung      | 0,00 %   |
| Transaktionsabhängige Vergütung | 0,00 %   |
| Transaktionskosten              | 0,00 EUR |

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum sind keine transaktionsabhängigen Vergütungen angefallen.

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

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

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

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

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

#### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 399 TEUR resultiert aus Zinserträgen aus gewährten Gesellschafterdarlehen an die Beteiligungen.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 22 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 | 6.256.528,19 EUR |
| Davon feste Vergütungen  | 5.045.373,63 EUR |
| Davon variable Vergütungen   | 1.211.154,56 EUR |
| Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2016)         | 61               |
| 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. | 2.352.375,35 EUR |
| Davon an Führungskräfte  | 2.352.375,35 EUR |
| Davon an übrige Mitarbeiter  | 0,00 EUR         |

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

|  |      |
|--|------|
| Wesentliche Änderungen des Verkaufsprospektes im Geschäftsjahr | n.a. |
|--|------|

## 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. Mit der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der Auflösung des Sondervermögens sind erhöhte Marktpreisrisiken verbunden.

Risikoprofil<sup>1</sup> Core+

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

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

|  |      |
|--|------|
| Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß     | 2,99 |
| Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode                                     | 1,29 |
| Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß | 2,99 |
| Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode                                 | 1,00 |

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

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

D-80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.12.2016

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2016

2.224 TEUR

## Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

Knut Pedersen

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Josef Brandhuber

Selbständiger Berater

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Markus Holmstrand

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

### **Vorstand**

Henrik Fillibeck  
Xavier Jongen  
Dr. Bernd Thalmeier  
Jürgen Werner

### **Gesellschafter**

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

### **Verwahrstelle**

Caceis Bank S.A., Germany Branch  
Lilienthalallee 36  
D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2016  
654.000 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2016  
2.114.816 TEUR

### **Abschlussprüfer**

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

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

#### **Markus Obermeier**

Dipl.-Ing. (FH)

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

#### **Michael Post**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

### b) Ankaufsbewerter

#### **Carsten Troff**

Dipl.- Volkswirt

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

#### **Klaus Edenharter – bis 31.12.2017**

Dipl.-Ing.

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

#### **Hartmut Nuxoll – bis 31.12.2017**

Dipl.-Ing.

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

#### **Dr. Martin Töllner**

Dipl.-Ing., Architekt

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

#### **Sylvie Westenberger**

Dipl.-Ing., Architekt

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

#### **Thomas Kraft**

Dipl.-Ing., Architekt

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

#### **Winfried Schneider – ab 01.01.2018**

Dipl.-Ing.

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

#### **Thomas Umstätter – ab 01.01.2018**

IHK-Fachwirt

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

## **Anlageausschuss**

**Dr. Frank Adelstein**  
**Max- Harald Adams**  
**Udo Schaffer**  
**Dr. Julia Stolpe**  
**Hartmut Thiel**