



CATELLA  
FOCUS  
NORDIC CITIES

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
AUFLÖSUNGSBERICHT ZUM 23. DEZEMBER 2018





# Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 23.12.2018	Stand 31.08.2018	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	55.732	92.776	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	55.732	92.776	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	0	0	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	0,0	0,0	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	37.474	61.394	TEUR
davon direkt gehalten	0	0	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	37.474	61.394	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	3	4	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3	4	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	1	5	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	74,5	91,6	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	9.491	27.960	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	711	-30.865	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	8.781	-2.905	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	15,8	-3,1	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	-7,3	-7,6	%
seit Auflage <sup>10</sup>	-18,4	-12,0	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	22.555.737	22.555.737	Stück
Anteilwert <sup>11</sup>	2,47	4,11	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	n.a.	20.12.2018 20.06.2018	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	1,35/0,90	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>	<b>0,17</b>	<b>0,92</b>	<b>%</b>

Auflage des Fonds: 03.09.2007  
 ISIN: DE000A0MY559  
 WKN: A0MY55  
 Internet: [www.catella.com/immobilienfonds](http://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 01.09.2018 bis 23.12.2018, im Vergleichszeitraum 01.09.2017 bis 31.08.2018.

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

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

<sup>4</sup> Die Bruttoliquidität 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 23.12.2018 für den Zeitraum vom 03.09.2007 bis 23.12.2018, Angabe zum 31.08.2018 für den Zeitraum 03.09.2007 bis 31.08.2018.

<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

- 03 Kennzahlen „auf einen Blick“
- 06 Tätigkeitsbericht
- 12 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre
- 12 Entwicklung des Sondervermögens
- 14 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 23. Dezember 2018 (Vermögensübersicht)
- 18 Vermögensaufstellung zum 23. Dezember 2018 – Teil I:
  - 18 Immobilienverzeichnis
  - 20 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
  - 22 Übersicht Anschaffungskosten
  - 24 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
- 26 Vermögensaufstellung zum 23. Dezember 2018 – Teil II:
  - 26 Bestand der Liquidität
- 28 Vermögensaufstellung zum 23. Dezember 2018 – Teil III:
  - 28 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
- 30 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 34 Verwendungsrechnung zum 23. Dezember 2018
- 35 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind
  - 35 Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
  - 35 Sonstige Käufe und Verkäufe
- 36 Anhang
- 52 VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS
- 56 Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
- 59 Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
- 60 Gremien

# Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

mit dem vorliegenden Auflösungsbericht informieren wir Sie über die Entwicklung des Sondervermögens „Focus Nordic Cities“ im Zeitraum vom 01.09.2018 bis zum 23.12.2018.

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 23.12.2018 gekündigt und die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens gem. § 258 Abs.1 i.V.m. § 98 Abs. 2 Satz 1 KAGB, § 12 Abs. 7 der Allgemeinen Anlagebedingungen ausgesetzt.

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

Der Vorstand der Catella Real Estate AG hat sich daher dazu entschieden, frühzeitig den Schritt der Kündigung des Verwaltungsmandates und damit verbunden der Auflösung des Sondervermögens zu gehen, um rechtzeitig Klarheit zu schaffen und den Anlegern einen schnellstmöglichen Zugang zu ihrem Kapital zu ermöglichen. Die Kündigung wurde im Bundesanzeiger vom 23.12.2015 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde die Kündigung, die damit verbundene Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme sowie die Auflösung des Sondervermögens in der „Börsenzeitung“ sowie auf der Internetseite [www.catella-realestate.de](http://www.catella-realestate.de) veröffentlicht.

Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 23.12.2018, 24:00 Uhr ging das treuhänderisch für die Anleger gehaltene Eigentum an den Vermögensgegenständen des Sondervermögens gemäß § 100 Abs. 1 KAGB kraft Gesetzes auf die Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch (nachstehend „CACEIS“) über. CACEIS hat als liquidierende Verwahrstelle gemäß § 100 Abs. 2 KAGB seit dem 24.12.2018 die Aufgabe, die im Sondervermögen verbliebenen Vermögensgegenstände unter Wahrung der Interessen der Anleger zu veräußern. Um diese Aufgabe effizient lösen zu können, hat CACEIS die Catella Real Estate AG im Wege der Auslagerung mit der entsprechenden operativen Durchführung beauftragt. Dieses Mandat umfasst neben der Führung der Fondsbuchhaltung auch die Verwaltung der Immobilien sowie die Fortführung der Verkaufsanstrengungen bezüglich der verbliebenen Objekte unter den oben genannten, geänderten rechtlichen Bedingungen.

## Performance

Der „Focus Nordic Cities“ realisierte seit Auflage im Jahr 2007 eine Gesamtrendite nach BVI von -18,4 % (Stand: 23.12.2018). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von -1,6 % p.a. bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. Im aktuellen Geschäftsjahr 2018/2019 realisierte der „Focus Nordic Cities“ bis zum Übergang auf die Verwahrstelle (01.09.–23.12.2018) eine BVI-Gesamtrendite von -7,3 %.

## Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 23.12.2018 rund 14,5 MEUR (26,1 % des Nettofondsvolumens). Es ist weiterhin beabsichtigt, im Rahmen des Liquidationsprozesses halbjährliche Ausschüttungen bzw. Rückzahlungen an die Anleger vorzunehmen, wobei die Höhe der Ausschüttungen maßgeblich von den Kosten der laufenden Bewirtschaftung der Liegenschaften sowie dem Einbehalt für evtl. Haftungsrisiken in den Kaufverträgen abhängt. Im Berichtszeitraum wurde am 20.12.2018 eine Ausschüttung in Höhe von 30,5 MEUR (1,35 EUR je Anteil) vorgenommen.

## Verkäufe

In der Berichtsperiode wurde aus dem Fondsportfolio die Immobilie „Hotel Norge“ in Kristiansand (Norwegen) veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für diese Liegenschaft erfolgte im September 2018.

## „Hotel Norge“ (Krisitansand, Norwegen)

In Zusammenarbeit mit dem Maklerhaus UNION Norsk Næringsmegling AS erfolgte im September 2018 der Verkauf des Objekts „Hotel Norge“ in Kristiansand. Aus den eingegangenen Geboten entschied ein norwegischer Investor den Ankauf für sich. Der vereinbarte Kaufpreis lag bei 207 MNOK (abzgl. 25 MNOK für ausstehende CAPEX-Maßnahmen). Der damalige Verkehrswert belief sich auf 197,1 MNOK (Stand August 2018). Der Verkauf des Objektes erfolgte im Rahmen eines Share Deals.

## Ausblick

Innerhalb der Berichtsperiode wurde neben dem o.a. Verkauf zudem eine Absichtserklärung mit einem Kaufinteressenten für die Liegenschaft „Pliencia Centrs“ in Riga (Lettland) unterzeichnet. Die Due Diligence durch den Käufer ist nahezu abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, den Kaufvertrag im ersten Quartal 2019 zu unterzeichnen.

Für das Objekt „Hus 1“ in Malmö (Schweden) gibt es derzeit einige Mietinteressenten, auch für großflä-

chige Anmietungen (>1.000 m<sup>2</sup>). Ziel ist weiterhin die Erhöhung der Vermietungsquote, um im Anschluss den Vermarktungsprozess zu starten.

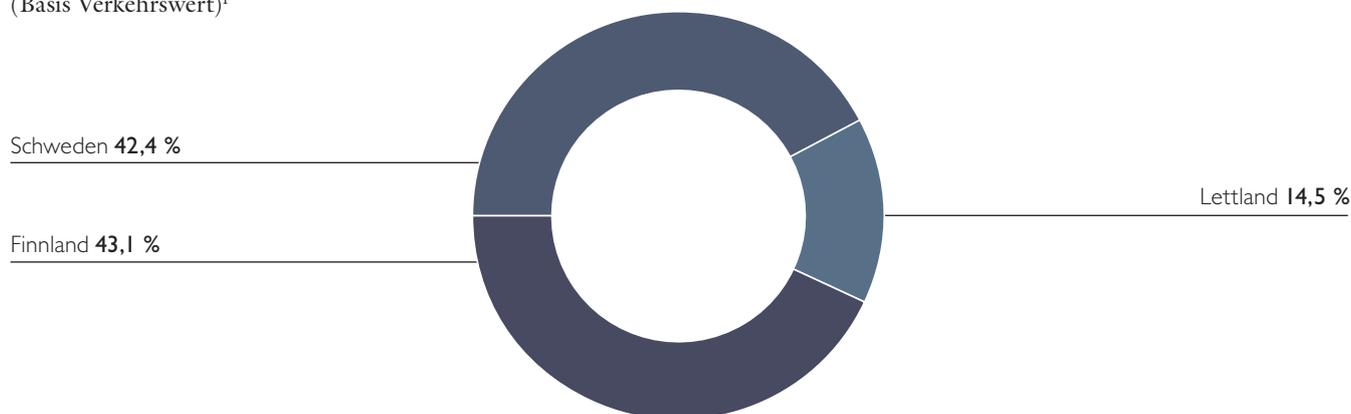
Für das Objekt „Mäkelänkatu“ in Helsinki (Finnland) ist die Zielsetzung ebenfalls die kurzfristige Neuvermietung der Leerstandsflächen (Büro- und Lagerflächen). Parallel dazu erfolgte der Pitch und die Auswahl des Verkaufsmaklers, da aufgrund der Erfahrungen im Verkaufsprozess „Vuorikatu 20“ in Helsinki Investoren auch an Immobilien interessiert sind, die eine größere Leerstandsquote aufweisen.



# Tätigkeitsbericht

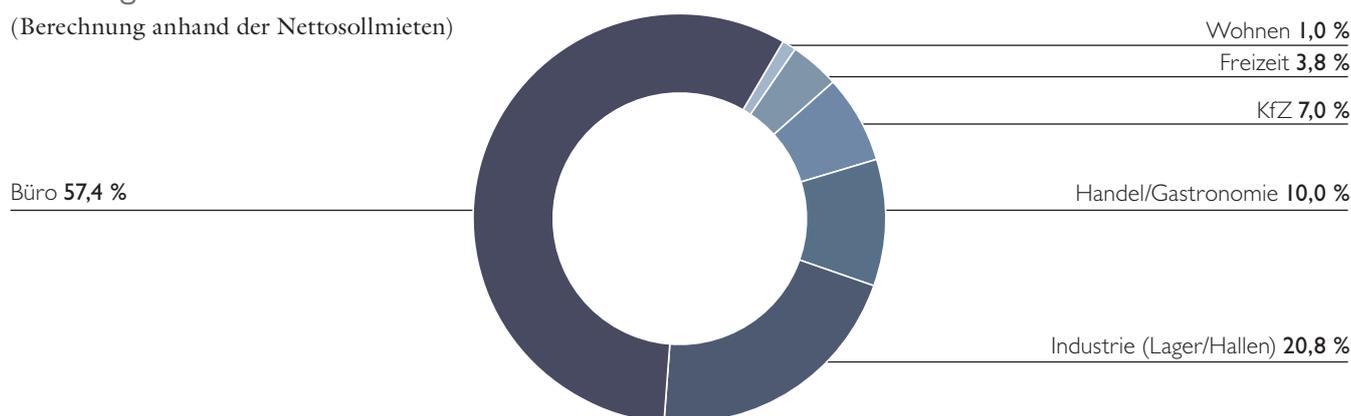
## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

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



## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



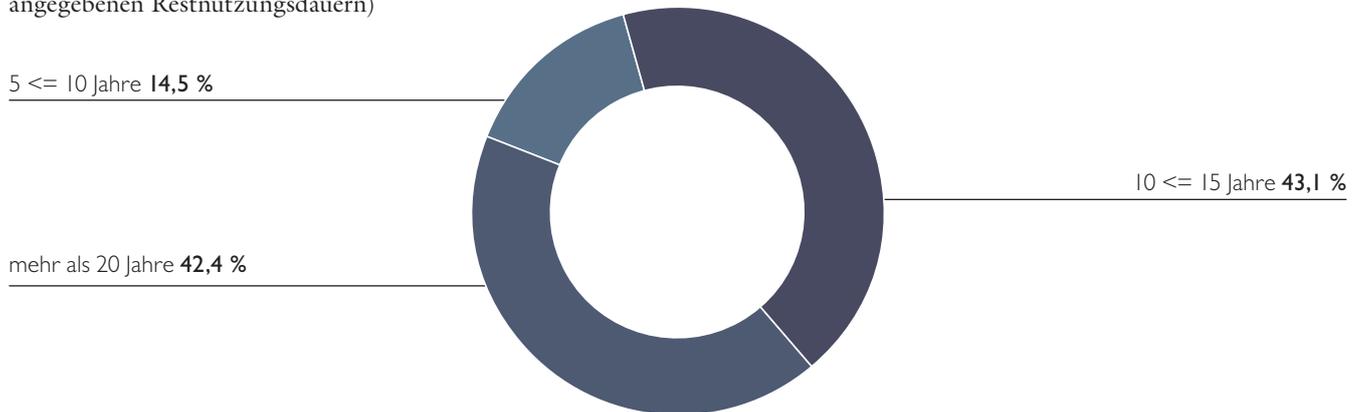
## Größenklassen der Fondsimmobilien

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



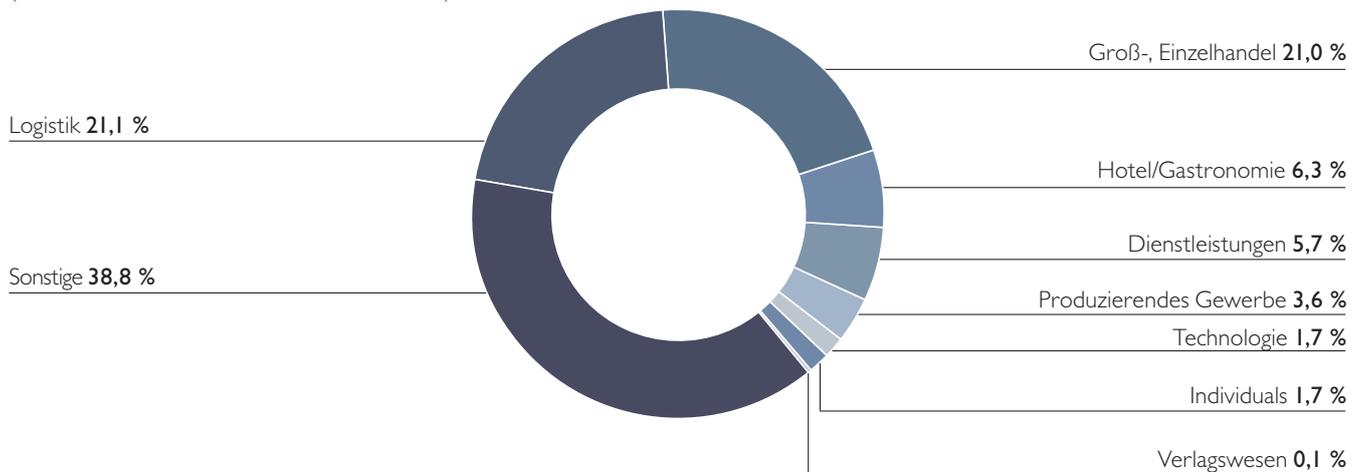
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



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

# Tätigkeitsbericht

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 14.550 TEUR, diese 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 31 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 571 TEUR sowie für Rückstellungen 79 TEUR reserviert.

## Übersicht Kredite

Kredite liegen zum Stichtag nicht vor.

## Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum
	in TEUR	in %
NOK	7.818	14,0
SEK	552	1,0
<b>GESAMT</b>	<b>8.370</b>	<b>15,0</b>

## Übersicht Zinsänderungsrisiko

Kredite liegen zum Stichtag nicht vor.

## Ende der Laufzeit der Kredite

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

Kredite liegen zum Stichtag nicht vor.

## Ende der Zinsfestschreibung

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

Kredite liegen zum Stichtag nicht vor.

## Personal und Organisation

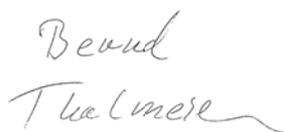
Mit Wirkung zum 31.08.2018 hat Herr Xavier Jongen sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

München, 28. Februar 2019

### Catella Real Estate AG



H. Fillibeck  
Vorstand



Dr. B. Thalmeier  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 0,00 TEUR.

# Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

## Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	23.12.2018	31.08.2018	31.08.2017	31.08.2016
Immobilien	0	0	0	27.745
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	38.605	53.900	93.995	136.179
Liquiditätsanlagen	14.550	27.960	37.491	13.322
Sonstige Vermögensgegenstände	3.257	11.331	23.034	31.045
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	680	415	2.167	16.660
<b>Fondsvermögen</b>	<b>55.732</b>	<b>92.776</b>	<b>152.353</b>	<b>191.631</b>
Anzahl umlaufende Anteile	22.555.737	22.555.737	22.555.737	22.555.737
Anteilwert (EUR)	2,47	4,11	6,75	8,50
Ausschüttung je Anteil (EUR)	n.a.	1,35/0,90	1,30/1,00	0,22
Tag der Ausschüttung	n.a.	20.12.2018/ 20.06.2018	20.12.2017/ 20.06.2017	20.12.2016

## Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Berichtszeitraums</b>		<b>92.775.811,50</b>
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>		<b>-30.450.244,95</b>
Zwischenausschüttung		0,00
zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag		0,00
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		0,00
<b>2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)</b>		<b>0,00</b>
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	0,00	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	0,00	
<b>3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>		<b>0,00</b>
<b>4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>0,00</b>
davon bei Immobilien	0,00	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
<b>5. Ergebnis des Berichtszeitraums (ohne Ertragsausgleich)</b>		<b>-6.593.479,74</b>
davon nicht realisierte Gewinne	4.621.147,40	
davon nicht realisierte Verluste	-3.468.074,09	
davon Währungskursveränderungen	-156.427,45	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Berichtszeitraums</b>		<b>55.732.086,81</b>

## Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben im Bericht des Vorjahres.

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

wurden im Berichtszeitraum keine Anteilaus- und -rückgaben vorgenommen.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, werden separat ausgewiesen und erhöhen den Posten *Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen*. Rücknahmeabschläge, die dem Fonds zufließen, werden separat ausgewiesen und mindern den Posten *Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen* (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt aufgrund der Kündigung und der damit verbundenen Auflösung des Sondervermögens keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge mehr.

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

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

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

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

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 23. Dezember 2018 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
I. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
<b>Summe der Immobilien</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
I. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(17.227.755,66)	38.605.451,38	69,27
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (davon in Fremdwährung)	(17.227.755,66)	<b>38.605.451,38</b>	<b>69,27</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
I. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(10.243.875,56)	14.549.924,50	26,04
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b> (davon in Fremdwährung)	(10.243.875,56)	<b>14.549.924,50</b>	<b>26,04</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
I. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.685.750,00	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-3.784,82	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(302.047,97)	574.714,20	
<b>Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände</b> (davon in Fremdwährung)	(302.047,97)	<b>3.256.679,38</b>	<b>5,84</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b> (davon in Fremdwährung)	(27.773.679,19)	<b>56.412.055,26</b>	<b>155,86</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		30.624,01	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		570.700,06	
(davon in Fremdwährung)	(114.861,24)		
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>601.324,02</b>	<b>1,02</b>
(davon in Fremdwährung)	(114.861,24)		
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>78.644,38</b>	<b>0,14</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Schulden</b>		<b>679.968,45</b>	<b>55,86</b>
(davon in Fremdwährung)	(114.861,24)		
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>55.732.086,81</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>2,47</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>22.555.737</b>	

Devisenkurse per 20.12.2018:

Norwegische Krone | 1 Euro = 9,88415 NOK

Schwedische Krone | 1 Euro = 10,23950 SEK

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

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 20.12.2018 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Zum Ende des Berichtszeitraums beträgt das Fondsvermögen 55.732 TEUR. Dies entspricht bei 22.555.737 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 2,47 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden weder Anteile ausgegeben noch zurückgenommen.

Ein indirekt über Beteiligung an Immobilien-Gesellschaft gehaltenes Objekt wurde im Berichtszeitraum veräußert. Zum 23.12.2018 zählen drei 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

Zum Berichtsstichtag sind keine direkt gehaltenen Immobilien im Bestand.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 38.605 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurde die Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft „Victoria Norge AS“ in Norwegen verkauft.

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 14.550 TEUR, diese

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 31 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 571 TEUR sowie für Rückstellungen 79 TEUR reserviert.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 3.257 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (2.686 TEUR) ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsansprüche betragen -4 TEUR und resultieren aus Gesellschafterdarlehen.

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen (575 TEUR) befinden sich Forderungen aus der Absicherung der Währungsrisiken aus dem ausländischen Immobilienvermögen durch Devisentermingeschäfte (268 TEUR), Forderungen gegenüber Finanzverwaltung (3 TEUR) sowie Forderungen übriger Vermögensgegenstände (305 TEUR), die im Wesentlichen aus Forderungen an Dritte sowie Forderungen aus dem Verkauf bestehen.

## Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 601 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 31 TEUR enthält im Wesentlichen von Mietern erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebskosten (13 TEUR) sowie die Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten (Sicherheitseinbehalte 17 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (571 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten der Finanzverwaltung (181 TEUR), Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften (89 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (13 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle (12 TEUR), sonstige Kostenabgrenzungen (10 TEUR) sowie übrige Verbindlichkeiten (265 TEUR), die im Wesentlichen aus Verkäufen resultieren.

## Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 79 TEUR ausgewiesen.

Diese wurden für Prüfungskosten (21 TEUR), steuerliche Beratung (50 TEUR) und Veröffentlichungskosten (7 TEUR) gebildet.



SYSTEMSKA  DAGBLADET

EVILER

CHETER

NEWSGIC  
SVEBILAN  
SVEBILAN 123 123

OFFICE  
MANAGEMENT

# Vermögensaufstellung zum 23. Dezember 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 %
1		Pļienčiema Centrs LV – 2167 Marupe (Riga) Pļienčiema 35	SIA Pļienčiema Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 1.049 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.686 TEUR	G	B 33,0 G/H 3,8 I 63,2
2		-	SIA Brivibas Centrs, Riga Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 1.377 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	-
3		Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki Mäkelänkatu 91	Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 28.115 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	G, E <sup>7</sup>	B 45,3 G/H 22,4 I 9,2 W 2,5 F 9,0 K 11,7

### 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 %
4		Cholm I SE – 20505 Malmö Krussegatan 19 / Murmansgatan 119	Cholm AB, Göteborg Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschaftskapital: 173.118 TSEK Gesellschafterdarlehen: - TSEK	G	B 75,8 I 19,7 K 4,5

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>5</sup>	RND <sup>6</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
11/2007	43/40	2006/2011	51.200	15.336,6/15.405,9	-	A, K
-	-	-	-	-	-	-
04/2008	57	1987/2005/2016	6.399	9.544,7/9.514,7	173,3	F, G, PA
02/2008	42	1961-1964 1997 (Teilumbau) 2008-2009 (Modernisierung)	16.565	20.718,0/20.723,0	-	A, G, K, 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.

<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> Erbbaurecht nach finnischem Recht.

# Vermögensaufstellung zum 23. Dezember 2018 – Teil I:

## 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> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
1	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe (Riga)	0,0	Verkehrsgewerbe	6,2
2	Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki	26,4	Groß- und Einzelhandel	4,0

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
3	Cholm I SE – 20505 Malmö	54,2	Consulting	2,2

Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
556,5	3,5	815,1/824,3	5.420,0/5.410,0	0,0
1.836,1	11,4	1.681,1/1.767,0	15.630,0/16.700,0	0,0

Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.956,6	36,1	1.975,6/2.059,0	15.215,6/16.573,1	0,0

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

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

<sup>3</sup> Werte per 23.12.2018, annualisiert.

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# Vermögensaufstellung zum 23. Dezember 2018 – Teil I: Übersicht Anschaffungskosten

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

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

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

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

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Plienciema Centrs LV – 2167 Marupe (Riga)	10.450,0	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Mäkelänkatu FI – 00610 Helsinki	23.000,0	978,4	920,0	58,4	4,3	-	-	-

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises <sup>1</sup> in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK in TEUR	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
4	Cholm I SE – 20505 Malmö	33.221,8	-	-	-	-	-	-	-

<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.

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
SIA Plienciema Centrs, Riga	6.178,4	404,7	-	404,7	6,6	-	-	-
SIA Brivibas Centrs, Riga	2.896,3	231,2	-	231,2	8,0	-	-	-
Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91	34.718,5	387,8	-	387,8	1,1	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	– davon Gebühren und Steuern	– davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleiben- de ANK	Vorauss. ver- bleibender AfA-Zeit- raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
Cholm AB, Göteborg	31.352,3	815,8	-	815,8	2,6	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 23. Dezember 2018 – Teil I:

## 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. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

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

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

### Verkäufe

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

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung statt.

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

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit anderer Währung statt.

#### III. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung statt.

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

Im Berichtszeitraum fanden folgende Verkäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung statt:

Land	Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Norwegen	Victoria Norge AS	Sandnes	100,0 %	09/2018

Folgende Immobilie wurde mit der Victoria Norge AS in Norwegen verkauft:

Land	Lage der Immobilie
Norwegen	Hotel Norge 4666 Kristiansand, Dronningensgate 5



# Vermögensaufstellung zum 23. Dezember 2018 – Teil II:

## Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 14.550 TEUR (26,04% des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Caceis Bank S.A., Germany Branch, München	3.998	Davon: 807 TNOK 7 TSEK
UniCredit Bank AG (Bayerische HypoVereinsbank AG)	10.161	Davon: 100.438 TNOK
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	292	
Deutsche Bank AG, Frankfurt	99	
<b>Summe</b>	<b>14.550</b>	

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 34.708 TEUR.

### I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 23.12.2018

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### II. Investmentanteile

Stichtag 23.12.2018

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Wertpapiere

Stichtag 23.12.2018

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag 23.12.2018

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

## V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 23.12.2018

### I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

#### b) Offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – NOK	180.000 TNOK	18.390	18.122	268
<b>EUR – NOK</b>	<b>180.000 TNOK</b>	<b>18.390</b>	<b>18.122</b>	<b>268</b>
EUR – SEK	170.000 TSEK	16.497	16.586	-89
<b>EUR – SEK</b>	<b>170.000 TSEK</b>	<b>16.497</b>	<b>16.586</b>	<b>-89</b>
				<b>179</b>

### 2. Zins-Swaps

Zins-Swaps liegen zum Stichtag nicht vor.

# Vermögensaufstellung zum 23. Dezember 2018 – Teil III:

## Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	0,00 0,00	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.685.750,00	4,82
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-3.784,82	-0,01
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00) (0,00) (0,00)	0,00 0,00	0,00	0,00
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(302.047,97)	0,00 267.575,93	574.714,20	5,84
Kurswert Verkauf EUR 18.389.865,14	Kurswert Stichtag EUR 18.122.289,21	Vorl. Ergebnis EUR 267.575,93		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		30.624,01	0,05
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilsumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(114.861,24)	0,00 89.317,78	570.700,06	1,02
Kurswert Verkauf EUR 16.497.326,46	Kurswert Stichtag EUR 16.586.644,24	Vorl. Ergebnis EUR 89.317,78		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>78.644,38</b>	<b>0,14</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>55.732.086,81</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>2,47</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>22.555.737</b>	

Devisenkurse per 20.12.2018:

Norwegische Krone : 1 Euro = 9,88415 NOK

Schwedische Krone : 1 Euro = 10,23950 SEK



# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. September 2018 bis zum 23. Dezember 2018

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(24.444,91)		12.208,69	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(-18,82)		1.215.937,35	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>1.228.146,04</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			142.420,89	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(2,78)	1.455,53		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	140.965,36		
2. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
4. Verwaltungsvergütung			70.725,50	
5. Verwahrstellenvergütung			16.511,25	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			39.508,48	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		0,00	13.475,39	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>282.641,51</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>945.504,53</b>

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				53.965,42
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(0,00)		53.965,42	
2. Realisierte Verluste				-8.589.595,55
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-8.561.198,77	
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-28.396,78	
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-8.535.630,13</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				0,00
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>-7.590.125,60</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.621.147,40	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-3.468.074,09	
3. Währungskursveränderungen				-156.427,45
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>996.645,86</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>-6.593.479,74</b>



# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 1.228 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** im Inland in Höhe von insgesamt 12 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Tagesgelder, Bankguthaben und Termingelder in Höhe von 24 TEUR und negativen Zinserträgen aus Bankguthaben in Höhe von 12 TEUR.

Die Position **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 1.216 TEUR resultieren aus einer Ausschüttung der Beteiligung Brivibas Centrs SIA, Riga, in Höhe von 1.170 TEUR sowie Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 46 TEUR.

Im Berichtszeitraum sind keine **sonstigen Erträge** angefallen.

## Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 283 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten der indirekt gehaltenen Immobilien, Kosten der Verwaltung des Sondervermögens sowie sonstige Aufwendungen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 142 TEUR setzen sich aus Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 1 TEUR und sonstigen Kosten

in Höhe von 141 TEUR zusammen. Die sonstigen Kosten beinhalten im Wesentlichen Umsatzsteuernachzahlungen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 71 TEUR an.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 17 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 40 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Diese enthalten allgemeine Beratungskosten in Höhe von 11 TEUR sowie sonstige Kosten in Höhe von 3 TEUR.

## Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beträgt insgesamt -8.536 TEUR. Dieses setzt sich zusammen aus Verlusten aus der Veräußerung von Beteiligungen (-8.561 TEUR) sowie Gewinnen aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften in Höhe von 54 TEUR und Verlusten aus ausgelaufenen Devisentermingeschäften in Höhe von 28 TEUR.

## Ertragsausgleich

Im Berichtszeitraum ist kein Ertragsausgleich angefallen.

## Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für den Berichtszeitraum ein realisiertes Ergebnis in Höhe von -7.590 TEUR.

## Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraums in Höhe von gesamt 997 TEUR resultiert aus Nettoveränderung der im Berichtszeitraum nicht realisierten Gewinne (4.621 TEUR) und der nicht realisierten Verluste (-3.468 TEUR) bei Immobilien und Beteiligungsgesellschaften und der nicht realisierten Währungskursänderungen (-156 TEUR).

## Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich ein Ergebnis des Berichtszeitraums in Höhe von -6.594 TEUR.

# Verwendungsrechnung zum 23. Dezember 2018

		insgesamt	je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	0,00	0,00
2. Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag	EUR	0,00	0,00
3. Realisiertes Ergebnis des Berichtszeitraums	EUR	-7.590.125,60	-0,34
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	-7.590.125,60	-0,34
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>			
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	7.590.125,60	0,34
	EUR	7.590.125,60	0,34
<b>III. Gesamtausschüttung</b>			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Zur Verfügung gestellter Steuerabzug			
	EUR	0,00	0,00
3. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
<b>Gesamtausschüttung auf 22.555.737 ausgegebene Anteile</b>	<b>EUR</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Ergebnis des Geschäftsjahres/Vortrag auf neue Rechnung

Das realisierte Ergebnis des Berichtszeitraums beträgt -7.590.125,60 EUR und wird auf neue Rechnung vorgetragen.

# Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

## Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verweisen wir auf das *Immobilienverzeichnis Teil I* (Verzeichnis der Käufe und Verkäufe).

## Sonstige Käufe und Verkäufe

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen, verweisen wir auf die *Vermögensaufstellung Teil II* (Bestand der Liquidität). Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

# 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	34.708.933,45 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Caceis Bank S.A., Germany Branch

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	2,47 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. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
  - 1. Bankguthaben
  - 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere
    - 2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände
    - 2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs
    - 2.3 Investmentanteile
    - 2.4 Geldmarktinstrumente
  - 3. Derivate
  - 4. Wertpapier-Darlehen
  - 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte
  - 6. Forderungen
  - 7. Anschaffungsnebenkosten
  - 8. Verbindlichkeiten
  - 9. Rückstellungen
    - 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
    - 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
  - 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten
  - 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
  - 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil
- VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände
- VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren
- VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

# Anhang

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

## I. Immobilien

### I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 MEUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 MEUR 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 MEUR-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 Schlacke, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen,

- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung;

#### *Rechtliche Gegebenheiten*

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

#### *Sonstiges*

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

### 4. Organisation der Bewertertätigkeit

Für die Organisation der Bewerter ist die Abteilung Valuation verantwortlich. Hierzu gehört insbesondere die Auswahl der Bewerter als auch die Prüfung der von den Bewertern erstellten Bewertungsgutachten.

Eine Neufestlegung bzw. Anpassung der Organisation der Bewertertätigkeit kann z. B. bei einer Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen oder aus internen Anlässen heraus erforderlich sein.

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

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

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen

- objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben;
- Beauftragung der Bewerter unter Verwendung der zugelieferten Informationen und ggf. Teilnahme an den Objektbesichtigungen;
- Prüfung der Gutachten, ob alle 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 Auftragsbedin-

# Anhang

gungen werden hierbei mit Bezug auf standardisierte Vertragsbedingungen für Bewerber innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

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

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

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

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

Ein Bewerber darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerbers aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerbers, nicht überschreiten. Jeder Bewerber hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Die Gesellschaft darf den

Bewerber erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerber bestellen.

Auch ein Bewerber, der als Ankaufsbewerber gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerber gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

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

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

## 5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerber

Die Bewertung der Immobilien hat unparteiisch und mit der gebotenen

Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen.

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

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

Bewerber müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewer-

tung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienarten und der regionalen Immobilienmärkte verfügen. Eine entsprechende Qualifikation hinsichtlich der Fachkenntnisse wird beispielsweise bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

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

## 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

– einen ausreichend guten Leumund und ausreichende Erfahrung bei der Bewertung.

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

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

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

## 5.3 Versicherung

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

## 5.4 Honorar

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

## 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in

# Anhang

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 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 Anknüpfungstatsachen mit Angabe ihrer Herkunft, eine Darlegung des oder der im Gutachten herangezogenen Wertermittlungsverfahren, eine Darstellung der Ermittlung des Verkehrswertes im engeren Sinne, eine Beschreibung der Ergebnisse der Begutachtung, eine Schlussformel und Anlagen.

### 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

### II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im

Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt.

Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt.

Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach demselben Bewertungsverfahren. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

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

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

# Anhang

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

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

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

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

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

### I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

### 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 grund-

sätzlich 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.

# Anhang

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

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.

## II. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen.

Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z. B. die Bildung von Rückstellungen von latenten Steuern und die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen. Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU)

Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z.B.

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen und Gesellschafterdarlehen,
- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbau-rechten,
- Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fonds- und 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, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittag-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

## V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

## VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

## VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

## VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Die Überprüfung der Bewertung von Immobilien und das Einleiten von 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.

# Anhang

## IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,17 %
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. 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 und 6 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 ist keine **transaktionsabhängige Vergütung** 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 Aufwandserstattungen zu.

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

Im Berichtszeitraum 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 Berichtszeitraum sind keine **Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Im Berichtszeitraum sind keine **sonstigen Erträge** angefallen.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Diese enthalten allgemeine Beratungskosten in Höhe von 11 TEUR sowie sonstige Kosten in Höhe von 3 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	7.023.472,70 EUR
Davon feste Vergütungen	5.385.268,85 EUR
Davon variable Vergütungen	1.638.203,85 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2017)	65
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.	2.250.222,76 EUR
Davon an Führungskräfte	2.250.222,76 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

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

Wesentliche Änderungen des Verkaufsprospektes gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB im Berichtszeitraum.	n.a.
--	------

# Anhang

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

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	1,81
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, wobei unter einem „Core+-Fonds“ ein „Core-Fonds“ mit einer Renditeerwartung am oberen Ende der Zielerrendite eines „Core-Fonds“ zu verstehen ist.

## VIII. Übersicht der an die Anleger durchgeführten Auszahlungen

Im Rahmen der eingeleiteten Abwicklung des Sondervermögens wurden bislang folgende Auszahlungen an die Anleger durchgeführt:

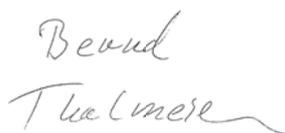
	Ausschüttung/ Thesaurierung/ Zwischenausüttung in EUR	je Anteil in EUR
1. Auszahlung vom 20.12.2016	4.962.262,14	0,22
2. Auszahlung vom 20.06.2017 <sup>1</sup>	22.555.737,00	1,00
3. Auszahlung vom 20.12.2017 <sup>1</sup>	29.322.458,10	1,30
4. Auszahlung vom 20.06.2018 <sup>2</sup>	20.300.163,30	0,90
5. Auszahlung vom 20.12.2018 <sup>2</sup>	30.450.244,95	1,35
	<b>107.590.865,49</b>	<b>4,77</b>

München, 28. Februar 2019

**Catella Real Estate AG**



H. Fillibeck  
Vorstand



Dr. B. Thalmeier  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

<sup>1</sup> Diese Auszahlungen stammen in Höhe von gesamt 40.333.992,25 EUR (1,79 EUR je Anteil) aus Zuführung aus dem Sondervermögen.

<sup>2</sup> Diese Auszahlung stammt investmentrechtlich in voller Höhe aus einer Zuführung aus dem Sondervermögen.

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Catella Real Estate AG, München:

## Prüfungsurteil

Wir haben den Auflösungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV des Sondervermögens Focus Nordic Cities – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für den Zeitraum vom 1. September 2018 bis zum 23. Dezember 2018, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 23. Dezember 2018, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für den Zeitraum vom 1. September 2018 bis zum 23. Dezember 2018 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigelegte Auflösungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Auflösungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 105 Abs. 3 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Auflösungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Catella Real Estate AG, München, (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Auflösungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV zu dienen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation: „Auflösungsbericht“, – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Auflösungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Auflösungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Auflösungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Auflösungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV**

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Auflösungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Auflösungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Auflösungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Auflösungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Auflösungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Auflösungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 105 Abs. 3 Satz 1 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Auflösungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Auflösungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Auflösungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Auflösungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Auflösungsberichts nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Auflösungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Auflösungsbericht nach § 19 i.V.m. § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 28. Februar 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer



# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Renditen

Renditekennzahlen in % <sup>1</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	FI indirekt	LV indirekt	NO indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
<b>I. Immobilien</b>								
Bruttoertrag <sup>2</sup>	0,0	0,0	2,0	3,6	0,0	2,2	1,6	1,6
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	0,0	0,0	-1,6	-5,1	0,0	-4,3	-2,2	-2,2
Nettoertrag <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,4	-1,4	0,0	-2,1	-0,6	-0,6
Wertänderungen <sup>2</sup>	0,0	0,0	-12,2	-7,8	-7,6	-7,4	-9,0	-9,0
Ertragsteuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
latente Steuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,4	0,2	0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	0,0	0,0	-11,8	-8,2	-7,6	-9,1	-9,4	-9,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>3</sup>	0,0	0,0	-11,8	-8,2	-7,6	-9,2	-9,4	-9,4
Währungsänderungen <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	1,2	-0,3	-0,3
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3</sup></b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-11,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>-9,6</b>	<b>-8,0</b>	<b>-9,7</b>	<b>-9,7</b>
<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>								
	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>3,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>5</sup></b>								
								<b>-6,9</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>								
								<b>-7,3</b>
<b>Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)<sup>6</sup></b>								
Direkt gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	19.629	6.520	20.357	17.638	64.144	64.144
Immobilien gesamt	0	0	19.629	6.520	20.357	17.638	64.144	64.144
Liquidität	9.303	9.303	864	1.391	26.900	2.085	31.239	40.542
Kreditvolumen	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondsvolumen (netto)								88.519

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.08.2018 bis 23.12.2018.

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2018 bis 23.12.2018.

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2018 bis 23.12.2018.

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2018 bis 23.12.2018.

<sup>6</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von 5 Monatsendwerten ermittelt (31.08.2018 bis 23.12.2018).

## Bewertung

Informationen zu Wertänderungen <sup>1</sup> (stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt direkt	FI indirekt	LV indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	0	16.165	5.415	15.894	37.474	37.474
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0	1.724	820	2.017	4.561	4.561
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen	0	93	15	0	108	108
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	2.390	510	776	3.676	3.676
Sonstige negative Wertänderungen	0	0	0	572	572	572
Latente Steuern (negative Wertänderungen) <sup>2</sup>	0	0	-71	-62	-133	-133
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	0	-2.390	-510	-776	-3.676	-3.676
Sonstige Wertänderungen insgesamt <sup>3</sup>	0	93	86	-510	-332	-332

## Vermietung

Vermietungsinformationen in % <sup>4</sup>	Gesamt direkt	FI indirekt	LV indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	0,0	45,3	33,0	75,8	57,5	57,5
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	22,4	3,8	0,0	10,0	10,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	9,2	63,2	19,7	20,8	20,8
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	2,5	0,0	0,0	1,1	1,1
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	9,0	0,0	0,0	3,8	3,8
Jahresmietertrag Kfz	0,0	11,7	0,0	4,5	6,9	6,9
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand <sup>5</sup> Büro	0,0	10,5	0,0	40,0	17,3	17,3
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	4,3	0,0	3,7	3,1	3,1
Leerstand Wohnen	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
Leerstand Kfz	0,0	4,0	0,0	3,3	2,9	2,9
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	7,2	2,2	2,2
<b>Vermietungsquote</b>	<b>0,0</b>	<b>81,2</b>	<b>100,0</b>	<b>45,8</b>	<b>74,5</b>	<b>74,5</b>

<sup>1</sup> Indirekt gehaltene Immobilien (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) werden anteilig entsprechend der vom Fonds gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.

<sup>2</sup> Ohne Berücksichtigung der Rückstellungen für latente Steuern.

<sup>3</sup> Einschließlich der negativen Wertveränderung durch latente Steuern.

<sup>4</sup> Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

<sup>5</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote.

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

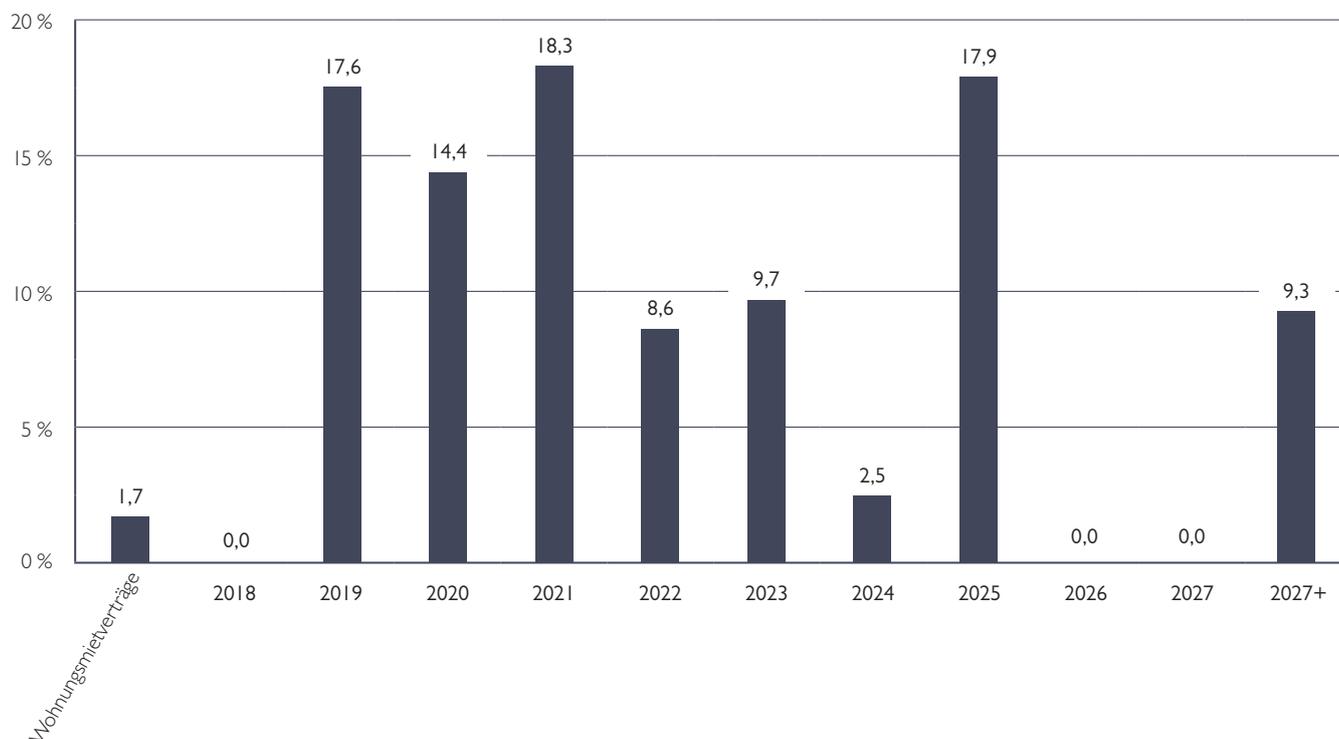
## Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	Gesamt direkt	FI indirekt	LV indirekt	SE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
unbefristet	0,0	3,5	0,0	0,0	1,7	1,7
2018	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2019	0,0	20,4	0,0	25,4	17,6	17,6
2020	0,0	4,8	0,0	40,4	14,4	14,4
2021	0,0	5,1	56,0	13,4	18,3	18,3
2022	0,0	13,8	0,0	6,1	8,6	8,6
2023	0,0	16,0	0,0	6,1	9,7	9,7
2024	0,0	0,0	0,0	8,6	2,5	2,5
2025	0,0	36,4	0,0	0,0	17,9	17,9
2026	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
2027+	0,0	0,0	44,0	0,0	9,3	9,3

## Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)



# Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)<sup>1</sup>

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 01.09.-23.12.2018	Geschäftsjahr 2017/2018	Geschäftsjahr 2016/2017	Geschäftsjahr 2015/2016
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	1,6	5,6	5,6	6,2
Bewirtschaftungsaufwand	-2,2	-4,0	-2,3	-1,6
Nettoertrag	-0,6	1,5	3,3	4,6
Wertänderungen	-9,0	-6,3	-16,2	-7,9
Ertragssteuern	0,0	-0,2	-0,2	-0,3
latente Steuern	0,2	-1,2	-1,4	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-9,4	-6,1	-14,5	-3,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-9,4	-6,4	-18,3	-5,8
<b>Gesamtergebnis in Währung</b>	<b>-9,4</b>	<b>-6,4</b>	<b>-18,3</b>	<b>-5,8</b>
Währungsänderungen	-0,3	-2,7	-0,7	-0,3
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>-9,7</b>	<b>-9,2</b>	<b>-19,0</b>	<b>-6,1</b>
<b>II. Liquidität</b>				
	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,2</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten<sup>2</sup></b>	<b>-7,3</b>	<b>-7,2</b>	<b>-17,9</b>	<b>-6,7</b>

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>2</sup> Nach BVI-Methode.

# 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 31.12.2017

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2017

3.624 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

**Timo Nurminen**

Catella Property Oy

Managing Director

## 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 31.12.2017

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2017

2.308.648 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str.8

80636 München

## Vorstand

**Henrik Fillibeck**

**Xavier Jongen** – bis 31.08.2018

**Dr. Bernd Thalmeier**

**Jürgen Werner**

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

#### Michael Post

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

#### Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

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

#### Dr. Hubert Geppert

Dipl.- Kfm.

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

#### Dr. Martin Töllner

Dipl.-Ing., Architekt

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

#### Sylvie Westenberger

Dipl.-Ing., Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige 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

Dipl.-Ing.

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

#### Richard Umstätter

Dipl.-Sachverständiger DIA

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

## Anlageausschuss

### Max-Marald Adams

Mecklenburgische Versicherungsgruppe

### Frank Adelstein

Ärzteversorgung Niedersachsen,  
Apothekerversorgung Niedersachsen

### Udo Schaffer

E.ON AG

### Dr. Julia Stolpe

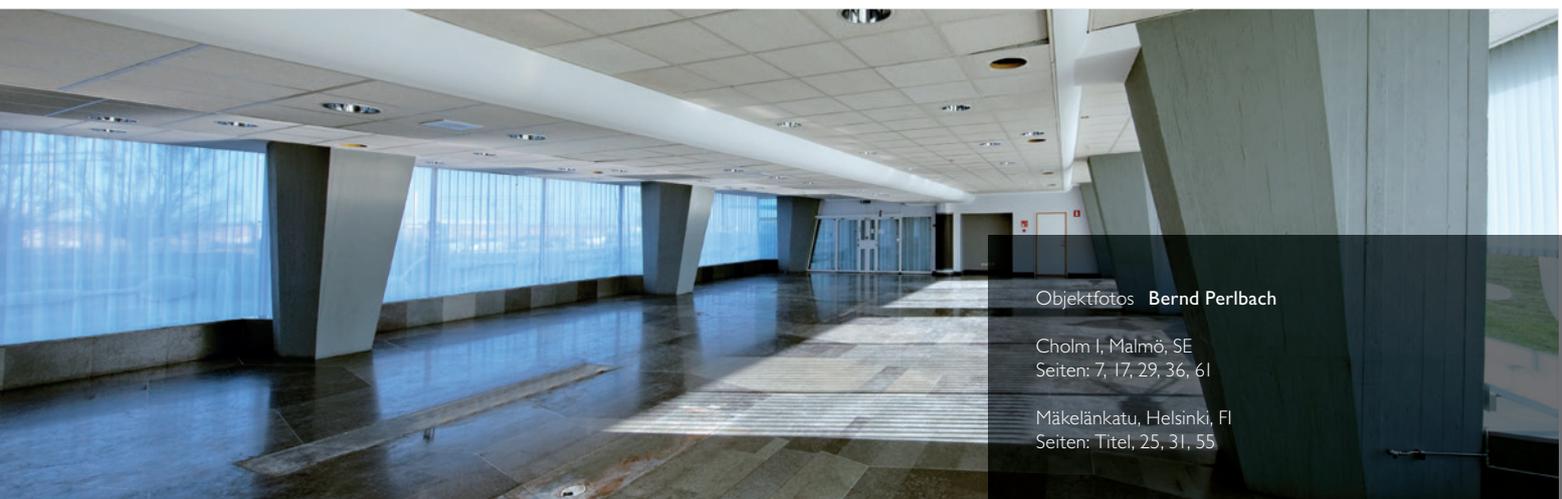
Volkswagen Pension Trust e. V.

### Hartmut Thiel

Baden-Badener Pensionskasse VVaG

### Jürgen Werner

Catella Real Estate AG



Objektfotos Bernd Perlbach

Cholm I, Malmö, SE  
Seiten: 7, 17, 29, 36, 61

Mäkelänkatu, Helsinki, FI  
Seiten: Titel, 25, 31, 55



Catella Real Estate AG  
Sitz in München

**Vorstand:**

Henrik Fillibeck  
Xavier Jongen – bis 31.08.2018  
Dr. Bernd Thalmeier  
Jürgen Werner

**Aufsichtsrat:**

Dr. Andreas Kneip  
Knut Pedersen  
Josef Brandhuber  
Bernd Schöffel  
Markus Holmstrand  
Timo Nurminen

[www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds)