

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Doric Investment GmbH Offenbach am Main	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.09.2015 bis zum 31.08.2016	03.07.2017

Doric Investment GmbH

Offenbach am Main

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.09.2015 bis zum 31.08.2016

Jahresbericht zum 31.08.2016

Vescore Sustainable Real Estate Europe

Offener inländischer Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen in Form eines Sondervermögens mit Investitionsschwerpunkt Immobilien

Jahresbericht zum 31. August 2016

Doric Investment GmbH, Offenbach am Main

Inhaltsverzeichnis**1 Fondsdaten im Überblick****2 Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung**

2.1 Portfoliobericht

2.1.1 Übersicht über getätigte Käufe

2.1.2 Portfolio

2.1.3 Vermietungssituation

2.1.4 Kreditportfolio

2.1.5 Währungspositionen

2.2 Nachhaltigkeitsbericht

2.3 Risikobericht

3 Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 31. August 2016**4 Vermögensaufstellung zum 31. August 2016**

4.1 Teil I: Immobilienverzeichnis

4.2 Teil II: Liquiditätsübersicht

4.3 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom 1. September 2015 bis 31. August 2016**6 Verwendungsrechnung zum 31. August 2016 mit Erläuterungen****7 Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. September 2015 bis 31. August 2016****8 Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV**

8.1 Angaben nach der Derivateverordnung

8.2 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV

8.3 Angaben zur Transparenz

8.4 Angaben zur Mitarbeitervergütung

8.5 Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB

8.6 Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

9 Vermerk des Abschlussprüfers**10 Gremien**

Die Zahlendarstellungen in den Diagrammen in diesem Bericht werden grundsätzlich gerundet ausgewiesen. Da die Berechnungen mit den exakten, ungerundeten Werten erfolgen, können sich bei den Werten darstellungsbedingt Rundungsdifferenzen ergeben.

1 Fondsdaten im Überblick

Vescore Sustainable Real Estate Europe	Stand 31. August 2016	
International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A12BN81	
Wertpapierkennnummer (WKN)	A12BN8	
Auflegedatum	6. Juli 2015	
Ausgabepreis/Rücknahmepreis	1.042,12 EUR	
Fondsdaten zum Stichtag		
Fondsvermögen (netto)		69.371.375,11 EUR
Immobilienvermögen gesamt		82.728.188,05 EUR
davon direkt gehalten		66.279.913,81 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		16.448.274,24 EUR
Fondsimmobilien gesamt		7
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		1
Vermietungsquote[1]		100 %
Fremdkapitalquote		27,4 %
Veränderungen im Berichtszeitraum		
Ankäufe (Zahl der Immobilien)		6
Verkäufe (Zahl der Immobilien)		0
Mittelzufluss[2]		36.681.536,45 EUR
Rendite		
BVI-Rendite im Berichtszeitraum[3]		4,4 %

2 Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Der offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen mit der Bezeichnung Vescore Sustainable Real Estate Europe (AIF-Sondervermögen) wird von der Doric Investment GmbH verwaltet. Die Portfolioverwaltung ist auf die Quadoro Doric Real Estate GmbH (Portfolioverwalter) ausgelagert.

Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Entwicklungen des AIF-Sondervermögens im Geschäftsjahr vom 1. September 2015 bis 31. August 2016 (Berichtszeitraum).

2.1 Portfoliobericht**2.1.1 Übersicht über getätigte Käufe**

Im Berichtszeitraum hat das AIF-Sondervermögen sechs Immobilien im Wert von insgesamt 66,3 Millionen EUR erworben. Hierbei handelt es sich um Immobilien in Berlin (DE), Dordrecht (NL) und Braunschweig (DE).

In Berlin wurden die beiden Medizinischen Versorgungszentren „Polikum Charlottenburg“ und „Polikum Friedenau“ erworben. Das „Polikum Charlottenburg“ in der Marburger Straße 12 - 13 verfügt über 5.540 m² vermietbare Fläche. Das „Polikum Friedenau“ in der Rubensstraße 119 verfügt über 2.909 m² vermietbare Fläche. Beide Immobilien haben seit dem Erwerbszeitpunkt einen Vermietungsstand von 100 Prozent. Verkäufer der beiden Immobilien war die Sana Kliniken Berlin-Brandenburg GmbH. Beide Immobilien sind langfristig an eine Tochtergesellschaft des Verkäufers vermietet.

In Dordrecht wurden die Gewerbeimmobilie „POST120-Gewerbe“, das Büroobjekt „DOK40“ und der Reihenhauskomplex „POST120-Wohnen“ erworben. „POST120-Gewerbe“ in der Johan de Wittstraat 120 verfügt über 8.958 m² vermietbare Fläche. „DOK40“ in der Johan de Wittstraat 40 verfügt über 4.126 m² vermietbare Fläche. „POST120-Wohnen“ in der Koningin Wilhelminastraat 69 verfügt

über 800 m² vermietbare Wohnfläche. Die Immobilien haben seit Erwerb beziehungsweise Fertigstellung einen Vermietungsstand von 100 Prozent, der teilweise durch Mietgarantien der Verkäufer erreicht wird. Verkäufer der Immobilien sind die beiden Gesellschaften Dudok Dok 40 B.V. und Dudok Post 120 B.V. des niederländischen Projektentwicklers Dudok Projectontwikkeling.

Darüber hinaus wurde die Immobilie „Campus 3“ in Braunschweig erworben. Der „Campus 3“ in der Alte Salzdahlumer Straße 202 - 203 verfügt über 15.406 m² vermietbare Fläche und hat seit dem Erwerbszeitpunkt einen Vermietungsstand von 100 Prozent (unter Berücksichtigung einer Mietgarantie des Verkäufers). Verkäufer der Immobilie ist die IAG Braunschweig Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG.

Im Juli 2016 wurde der Kaufvertrag für die Gesellschaftsanteile der Immobiliengesellschaft City Land NV unterzeichnet. Die Immobiliengesellschaft ist Eigentümer des Grundstücks in der Rue Montoyer 25 in Brüssel, auf dem eine Büroimmobilie errichtet wird. Fertigstellung sowie Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für November 2017 vorgesehen. Verkäufer der Gesellschaftsanteile sind die beiden belgischen Unternehmen Landsbeeck NV und BAM Belgium NV, beides Tochtergesellschaften des niederländischen Baukonzerns Royal BAM Group. Generalübernehmer der Baumaßnahmen ist das belgische Unternehmen Kairos, Tochtergesellschaft von BAM Belgium NV. Als Generalunternehmer fungiert das belgische Bauunternehmen Interbuild NV, ebenfalls ein Konzernunternehmen der Royal BAM Group.

2.1.2 Portfolio

Geographische Verteilung der Immobilien

Das AIF-Sondervermögen hat seit Auflage eine Immobilie in Dänemark („Nordhuset Kastrup“), drei Immobilien in Deutschland („Polikum Charlottenburg“, „Polikum Friedenau“, „Campus 3“) und drei Immobilien in den Niederlanden („DOK40“, „POST120-Gewerbe“ und „POST120-Wohnen“) erworben. Damit sind nach Verkehrswerten rund 44,7 Prozent in Deutschland, 19,9 Prozent in Dänemark und 35,4 Prozent in den Niederlanden investiert.

Mit der Immobilie in Brüssel sowie weiteren geplanten Ankäufen in ausgewählten Zielmärkten wird im nächsten Geschäftsjahr eine weitere geographische Diversifikation des Portfolios angestrebt.

Basis: Verkehrswerte

Größenklassen der Immobilien

Zum Stichtag gehören die drei Immobilien „Polikum Friedenau“, „DOK40“ und „POST120-Wohnen“ zu der Größenklasse bis 10 Millionen EUR Verkehrswert.

Die Immobilie „Polikum Charlottenburg“ fällt in die Größenklasse 10 <= 15 Millionen Verkehrswert und die drei Immobilien „Nordhuset Kastrup“, „POST120-Gewerbe“ und „Campus 3“ zählen zu der Größenklasse 15 <= 20 Millionen EUR Verkehrswert.

Basis: Verkehrswerte

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

Drei Immobilien („Nordhuset Kastrup“, „POST120-Gewerbe“, „POST120-Wohnen“) sind zum Stichtag der Altersklasse <= 5 Jahre zuzuordnen. Zwei Immobilien („Polikum Charlottenburg“, „Polikum Friedenau“) qualifizieren sich für die Altersklasse 10 <= 15 Jahre. Die Immobilie „Campus 3“ fällt in die Altersklasse <= 20 Jahre und die Immobilie „DOK40“ gehört in die Altersklasse mehr als 20 Jahre.

Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten der Immobilien

Zum Geschäftsjahresende erwirtschaftet das AIF-Sondervermögen mit 76,5 Prozent den wesentlichen Teil der Nettosollmieten aus der Nutzungsart Büro. Weitere Nutzungsarten sind Einzelhandel (10,7 Prozent), Stellplätze (6,3 Prozent), Lager (2,4 Prozent), Wohnen (1,9 Prozent), Gastronomie (1,6 Prozent) und Sonstige (0,6 Prozent).

2.1.3 Wertentwicklung

Das Geschäftsjahr 2015 / 2016 wurde mit einer Wertentwicklung in Höhe von 4,4 % nach BVI-Methode abgeschlossen.

2.1.4 Vermietungssituation

Das Portfolio des AIF-Sondervermögens verfügt zum Stichtag über eine vermietbare Fläche von 42.795 m² und 687 Stellplätze. Unter Berücksichtigung vorhandener Mietgarantien ist die Fläche zum Berichtsstichtag voll vermietet. Rund 2,7 Prozent der Mietverträge des Portfolios – überwiegend Stellplätze – sind unbefristet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag rund 6,3 Jahre.

Im Geschäftsjahr fanden neben einigen kleinteiligen Vermietungen (zum Beispiel Stellplätze) Neuvermietungen in den Immobilien „Nordhuset Kastrup“ und „POST120-Gewerbe“ statt.

Der Mieter der 1.238 m² großen Bürofläche im Erdgeschoß der Immobilie „Nordhuset Kastrup“ hat sein Mietverhältnis 01.12.2015

beendet. Nachmieter mit einer Laufzeit von 6,5 Jahren ist ein dänisches Nanotechnologie-Unternehmen.

Für die Immobilie „POST120-Gewerbe“ wurde im Berichtszeitraum mit einem Tankcontainer-Leasingunternehmen für 710 m² Büro- und Lagerflächen ein Mietvertrag mit Wirkung zum 1. Oktober 2016 für einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschlossen. Die Fläche ist bis zum 31. Oktober 2020 noch Gegenstand der Mietgarantie des Verkäufers.

Im nächsten Geschäftsjahr des AIF-Sondervermögens laufen Mietverträge mit einem Anteil von 8 Prozent der Nettosollmiete aus. Grund hierfür sind einige auslaufende Mietverträge in der Immobilie „Campus 3“. Mit den Mietern wurden Gespräche bezüglich einer vorzeitigen Verlängerung der Mietverhältnisse aufgenommen.

Wesentliche Mietverträge mit insgesamt mehr als 20 Prozent und mehr als 30 Prozent Anteil an den heutigen Nettosollmieten des AIF-Sondervermögens laufen in den Jahren 2020 und 2025 aus.

Restlaufzeiten der Mietverträge

Basis: Nettosollmieten Zum Berichtsstichtag wurden die Flächen vor allem an Mieter aus den Branchen „Verarbeitendes Gewerbe“, „Gesundheitswesen“ und „Soziale Einrichtung/Hilfsorganisation“ vermietet. Weiterhin wurden zum Berichtsstichtag rund 6 Prozent der Nettosollmieten des AIF-Sondervermögens durch Mietgarantien von Verkäufern vereinnahmt. Mieterbranchen

Basis: Nettosollmieten

2.1.5 Kreditportfolio

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien
Euro-Kredite (Inland)	14.500	17,5 %	-	0,0 %
DKK-Kredite	-	0,0 %	8.194	9,9 %
Restlaufzeit Kreditverträge				Restlaufzeit Zinsfestschreibung

2.1.6 Währungspositionen

	Offene Währungspositionen zum Stichtag in TEUR	In % des Fondsvermögens (netto)
DKK	839	1,21
Gesamt	839	1,21

Basis: Fondsvermögen

2.2 Nachhaltigkeitsbericht

Die Anlagegrundsätze des AIF-Sondervermögens sehen vor, dass Immobilien vor Erwerb einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen werden. Sie dürfen nur dann erworben werden, wenn die durch den Nachhaltigkeitsberater Vescore AG (Vescore) festgelegten Nachhaltigkeitskriterien eingehalten sind.

Zu diesem Zweck wurde Vescore mit der Nachhaltigkeitsprüfung beim Aufbau des Portfolios und seiner laufenden nachhaltigen Bewirtschaftung beauftragt.

Das Nachhaltigkeitskonzept von Vescore setzt sich aus den folgenden drei Bausteinen zusammen:

Nachhaltigkeitsrating der europäischen Metropolregionen

Das Nachhaltigkeitsrating der europäischen Metropolregionen dient der Selektion attraktiver, zukunftssträchtiger Makrostandorte. Dabei fließt auf Länderebene neben den rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen auch die Transparenz der Immobilienmärkte in die Bewertung ein. Auf Ebene der Metropolregionen werden Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur sowie Lebensqualität und Infrastruktur bewertet.

Nach diesem Rating qualifizieren sich gemäß Vescore zum Bilanzstichtag rund 150 der über 300 untersuchten Metropolregionen, in die das AIF-Sondervermögen investieren darf.

Nachhaltigkeitsbewertung von Mikrostandort und Gebäude

Zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Mikrostandort und Gebäude analysiert Vescore die Bereiche Mobilität, Umfeld, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Nutzungsqualität und Flexibilität bzw. Drittverwendungsmöglichkeit.

Der Portfolioverwalter berücksichtigt die Ergebnisse der Nachhaltigkeitsanalyse im Rahmen der Ankaufsentscheidung. Um die Anforderungen an nachhaltige Investitionen zu erfüllen, sollen für das AIF-Sondervermögen nur solche Immobilien erworben werden, deren Vescore-Nachhaltigkeitskennzahl mindestens 60 beträgt und damit mindestens 20 Prozent über Objekten liegt, die nach Einschätzung von Vescore eine durchschnittliche Nachhaltigkeit erzielen. Die Kennzahl von 60 muss entweder bei Ankauf bereits erfüllt sein oder durch die Umsetzung vorab definierter Maßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraums erreicht werden. Sie soll darüber hinaus eingehalten werden solange das AIF-Sondervermögen die Immobilien besitzt.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Ergebnisse der Nachhaltigkeitsbewertungen per 31. August 2016. Die Nachhaltigkeitskennzahl des Portfolios beträgt 69.

Nachhaltigkeitskennzahlen des Portfolios

Aus den Analysen von Vescore bzw. der Strategie zur nachhaltigen Investition und Bewirtschaftung werden auch Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet. Beispielsweise wurde bei dem Bürogebäude „DOK40“ in Dordrecht durch Umbauten zur Stromersparnis die Einstufung im Energieausweis um eine Stufe auf "A" verbessert. Dies war Bestandteil des Kaufvertrages. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte vor Eigentumsübergang durch den Verkäufer.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Asset Management

Die Nachhaltigkeitsbeurteilung wird regelmäßig aktualisiert, so dass Nachhaltigkeitsaspekte auch im laufenden Asset Management berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere den Bereich Haustechnik. Ein Beispiel ist der geplante Austausch von Fenstern im Objekt „Polikum Friedenau“ in Berlin, Rubensstraße 119. Anstelle der zunächst vom Verkäufer vorgesehenen Reparatur werden die Fenster unter Kostenbeteiligung des Mieters ausgetauscht. Diese Maßnahme verbessert nicht nur die Energieeffizienz, sondern trägt auch zur verbesserten Nutzungsqualität bei.

2.3 Risikobericht

Die Doric Investment GmbH verfügt über ein ganzheitliches und unternehmensweites Risikomanagementsystem, das sowohl den Anforderungen der InvMaRisk als auch § 29 KAGB genügt. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig auf seine Aktualität und Angemessenheit überprüft und entsprechend weiterentwickelt.

Nachfolgend werden die Hauptanlagerisiken erläutert, denen das AIF-Sondervermögen unter Berücksichtigung seiner getätigten Investitionen und deren Finanzierung im Berichtszeitraum ausgesetzt war.

Adressenausfall beziehungsweise Kontrahentenrisiko

Hinsichtlich der ausgewiesenen Liquiditätsanlagen bestehen Adressenausfallrisiken darin, dass bei der Anlage liquider Mittel Forderungen gegenüber Geschäftspartnern bei Fälligkeit nicht oder nur unter Hinnahme von Verlusten realisiert werden können. Diesen Risiken wird durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und eine Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegengewirkt.

Um Adressenausfallrisiken aus der Immobilienvermietung und -bewirtschaftung zu minimieren, werden die Mieter der von dem AIF-Sondervermögen gehaltenen Immobilie vor Mietvertragsabschluss einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der Mieter im Bestand erfolgt ein fortlaufendes Monitoring auf Basis der im Limitsystem des AIF-Sondervermögens festgesetzten Kriterien. Eine entsprechende Betrachtung im Limit- und Frühwarnsystem verhindert eine Risikokonzentration und folglich eine zu große Abhängigkeit von einzelnen Mietern. Eine regelmäßige Überwachung der Auswirkungen eines erhöhten Ausfalls von Mietern im Portfolio ist Teil der Stresstests. Eine Verletzung der Limitvorgaben war im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

Marktpreisrisiko

Immobilienpezifische Marktrisiken

Immobilienpezifische Marktrisiken umfassen Standortrisiken, die insbesondere durch makroökonomische und soziodemographische Entwicklungen sowie durch die politischen, steuerlichen und juristischen Rahmenbedingungen des Belegenheitsstaates geprägt werden. Auf Objektebene stellen die Substanz des Gebäudes, die Größe des lokalen Immobilienmarktes für die Nutzungsart(en) der Immobilie, die Bewirtschaftungskosten und die Wertentwicklung der Immobilie entscheidende Risikodeterminanten dar. Sowohl Vermietung als auch Verwertbarkeit der Immobilien bestimmen in wesentlichem Maße die wirtschaftliche Entwicklung des AIF-Sondervermögens. Um vorstehende Risiken zu steuern, erfolgt eine kontinuierliche Beobachtung des (gesamt-)wirtschaftlichen Umfeldes. Hierdurch können Frühwarnindikatoren rechtzeitig erkannt und Maßnahmen zur Risikosteuerung eingeleitet beziehungsweise umgesetzt werden. So soll insbesondere Leerstand in den Immobilien durch das Betreiben einer aktiven Portfolioverwaltung vermieden und ein nachhaltiger Mietertrag generiert werden. Die laufende Evaluierung von quantitativen und qualitativen Objektfaktoren bildet die Entscheidungsgrundlage für regelmäßige Hold-Sell-Analysen der Immobilien.

Zinsänderungsrisiken

Von Zinsänderungsrisiken betroffen sind die Fremdfinanzierung bei auslaufender Zinsbindung, die Bewertung von Devisentermingeschäften sowie die Liquiditätsanlage. Neue Abschlüsse oder die Prolongation der bestehenden Fremdfinanzierungen werden stets unter Berücksichtigung der durch Zinsansprüche bestehenden Gesamtbelastung des Portfolios im Zeitverlauf erfolgen. In

diesem Zusammenhang wird eine fortlaufende Überwachung der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten durchgeführt, sowohl auf Ebene des individuellen Darlehens als auch auf aggregierter Ebene für das Gesamtportfolio, einschließlich der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen.

Die Liquidität des AIF-Sondervermögens wird auf Einlagekonten geführt. Die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsanlagen erfolgt in Übereinstimmung mit der Anlagepolitik durch den Portfolioverwalter. Vor dem Hintergrund des derzeitigen Kapitalmarktumfeldes ist es nicht auszuschließen, dass in Zukunft bei der Anlage von liquiden Mitteln des Fonds eine negative Verzinsung hingenommen werden muss.

Weiterhin werden im Rahmen von regelmäßig durchzuführenden Stresstests die Auswirkungen der wertmäßigen Entwicklungen der Devisentermingeschäfte sowie der Liquiditätsanlagen in Bezug auf ihre Auswirkungen auf das AIF-Sondervermögen überwacht.

Währungsrisiken

Das AIF-Sondervermögen verfolgt eine Währungsstrategie, die weitgehend durch die Eliminierung von Währungsrisiken gekennzeichnet ist. Die Absicherung erfolgt durch den Abschluss von Devisentermingeschäften sowie durch eine währungskongruente Aufnahme von Fremdkapital. Der Wert der Devisentermingeschäfte wird im Rahmen von Steuerungsmaßnahmen fortlaufend überwacht sowie im Rahmen der Stressszenarien berücksichtigt. Da Derivatepositionen ausschließlich der Absicherung dienen, wird im Rahmen der Risikosteuerung der einfache Ansatz nach Derivateverordnung verfolgt.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken können im Wesentlichen durch die Fälligkeit von Darlehen sowie durch unvorhergesehene hohe Anteilsrückgaben oder sonstige Zahlungsverpflichtungen hervorgerufen werden.

Liquiditätsrisiken werden durch die Erstellung von Budgets und Abweichungsanalysen sowie im Rahmen des Limitsystems überwacht. Sie werden darüber hinaus im Rahmen von Stressszenarien analysiert. Weiterhin wirken vertragliche Bestimmungen wie Mindesthalte- und Kündigungsfristen risikolimitierend.

Operationelles Risiko

Das AIF-Sondervermögen ist operationellen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehört insbesondere das Verlustrisiko, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen oder aus externen Ereignissen resultiert. Darin eingeschlossen sind Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus den Bewertungsverfahren resultieren.

Diesem Risiko soll durch Arbeits- und Ablaufbeschreibungen sowie durch die Auswahl qualifizierter Berater beziehungsweise eingeschalteter Dienstleister und deren fortlaufende Überwachung entgegengewirkt werden.

Wirtschaftliche Unsicherheiten

Im ersten Halbjahr 2016 zeigten sich leichte Anzeichen einer Abkühlung der europäischen Immobilienmärkte. In dem Referendum vom 23. Juni 2016 votierte die britische Bevölkerung für einen Austritt des Vereinigten Königreiches aus der Europäischen Union (EU), den BREXIT. Die draus entstehende Unsicherheit auf den 15 europäischen Hauptmärkten führte im zweiten Quartal 2016 zu einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 7 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. Das Gesamtinvestitionsvolumen der ersten beiden Quartale belief sich auf zirka 87,5 Milliarden EUR. Vor allem in Großbritannien, Deutschland, Spanien und Norwegen gingen die Transaktionsvolumina, auch bedingt durch das BREXIT-Referendum und dem geringeren Volumen der zum Verkauf angebotenen Immobilien, zurück. In anderen Ländern – wie zum Beispiel in Polen, Irland, Schweden, Österreich und Italien – stiegen die Transaktionsvolumina deutlich.[5]

Die Büro Spitzenrenditen sanken im zweiten Quartal 2016 im europäischen Durchschnitt gegenüber dem Vorjahresquartal um 45 Basispunkte auf 4,6 Prozent. Die Renditeschere zwischen Bestlagen und peripheren Lagen ist weiter rückläufig und liegt mit 112 Basispunkten deutlich unter dem Wert des zweiten Quartals 2015 in Höhe von 163 Basispunkten.5

Der europäische Mietpreisindex stieg im zweiten Quartal 2016 gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,8 Prozent und verzeichnet damit den stärksten Anstieg des Index innerhalb der letzten fünf Jahre. Der Zuwachs fand vor allem in den Märkten Paris, Barcelona, Stockholm und Berlin statt. In Europas größtem Büromarkt London stagnierten die Spitzenmieten in den Bestlagen, in weniger nachgefragten Vierteln waren die Spitzenmieten leicht rückläufig.[6]

Parallel zu steigenden Mietpreisen sanken die europäischen Vermietungsumsätze im zweiten Quartal 2016 um 4 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. Dies beruht vor allem auf dem Rückgang der Londoner Vermietungsumsätze um 56 Prozent im Vorfeld des BREXIT-Referendums, während im restlichen Europa die Vermietungsumsätze um 3 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal anstiegen.6

Trotz der anhaltenden Unsicherheiten über die Auswirkungen des BREXIT-Referendums in Großbritannien wird erwartet, dass sich die Stabilisierung und das Wachstum der kontinentaleuropäischen Märkte aufgrund der anhaltend verbessernden Konjunkturdaten fortsetzen und qualitativ hochwertige, moderne Flächen auch weiterhin zunehmend nachgefragt werden.[7]

Die Leerstandsquote sank im europäischen Durchschnitt zum Ende des zweiten Quartals 2016 um rund 10 Basispunkte auf 8,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal, bedingt durch anhaltendes Wachstum, sinkendes Flächenangebot und stabile Fertigstellungsvolumen. Während in Dublin, Barcelona, München und Amsterdam deutlich rückläufige Leerstandsquoten zu verzeichnen waren, stieg diese in London um rund 30 Basispunkte an.6

In dem Geschäftsjahr 2017 ist davon auszugehen, dass sich die Konsequenzen des BREXIT-Referendums in Großbritannien klarer abzeichnen werden. Es wird erwartet, dass diese die kontinentaleuropäischen Märkte nicht oder nur geringfügig negativ beeinflussen.

3 Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 31. August 2016

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke		2.084.675,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		64.195.238,81	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Zwischensumme		66.279.913,81	95,5
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen		2.513.872,43	
(davon in Fremdwährung)	(2.513.872,43)		
Zwischensumme		2.513.872,43	3,6
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben		4.767.240,31	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Zwischensumme		4.767.240,31	6,9
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		255.074,09	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		6.555.130,93	
(davon in Fremdwährung)	(6.555.130,93)		
3. Zinsansprüche		24.581,74	
(davon in Fremdwährung)	(24.581,74)		
4. Anschaffungsnebenkosten		4.887.125,22	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
a) bei Immobilien		4.661.356,57	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		225.768,65	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		106.913,35	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Zwischensumme		11.828.825,33	17,1
Summe Vermögensgegenstände		85.389.851,88	123,1
	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		14.500.000,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		22.847,37	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		816.889,94	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		136.349,94	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Zwischensumme		15.476.087,25	22,3
II. Rückstellungen		542.389,52	0,8
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe Schulden		16.018.476,77	23,1

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
C. Fondsvermögen		69.371.375,11	100,0
umlaufende Anteile (Stück)		66.567	
Anteilwert (Euro)		1.042,12	

Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 31. August 2016

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 69.371.375,11 EUR und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 38.811.541,73 EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 1.042,12 EUR.

Immobilien

Zum 31. August 2016 werden fünf Geschäftsgrundstücke im Wert von 64,2 Millionen EUR und ein Mietwohngrundstück im Wert von 2,1 Millionen EUR gehalten. Die Liegenschaften befinden sich in Deutschland und in den Niederlanden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das AIF-Sondervermögen hält 100 Prozent der Anteile an der Nordhuset Kastrup DK S.à.r.l. Die Immobilien-Gesellschaft hatte mit Wirkung zum 15. Juli 2015 eine Immobilie in Dänemark erworben. Der Beteiligungswert zum Stichtag beträgt 2,5 Millionen EUR. Details zu der Immobilien-Gesellschaft und der von ihr gehaltenen Immobilie werden auf Seite 20 dargestellt.

Liquiditätsanlagen

Die Bankguthaben werden bei inländischen und ausländischen Kreditinstituten gehalten.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus einem Gesellschafterdarlehen an die Nordhuset Kastrup DK S.à.r.l. zur Finanzierung des Immobilienerwerbs (umgerechnet 6,6 Millionen EUR), Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der sechs Immobilien und der Immobilien-Gesellschaft (4,9 Millionen EUR) sowie Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (0,3 Millionen EUR).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Krediten zum Erwerb der in den Niederlanden gelegenen Liegenschaften (14,5 Millionen EUR) und Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung (0,8 Millionen EUR). Die verbleibenden Verbindlichkeiten (0,2 Millionen EUR) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus dem Kauf von Immobilien, Zins- und Steuerverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus sonstigen Dienstleistungen und der Verwaltung des AIF-Sondervermögens.

Rückstellungen

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen (0,3 Millionen EUR) sowie Rückstellungen für Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung und Instandhaltung der Immobilien (0,2 Millionen EUR).

Fremdwährungsbewertung

Auf fremde Währung lautende Positionen werden wie folgt umgerechnet:

Devisenkurs zum Stichtag (Stichtagskurs): 7,444550 Dänische Kronen (DKK) = 1 Euro (EUR)

4 Vermögensaufstellung zum 31. August 2016

4.1 Teil I: Immobilienverzeichnis

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstücks	DE, 10789 Berlin, Marburger Straße 12 -13	DE, 12157 Berlin, Rubenstraße 119	DE, 38124 Braunschweig, Alte Salzdahlumer Straße 202 - 203
	„Polikum Charlottenburg“[8]	„Polikum Friedenau“8	„Campus 3“
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück (Teileigentum)	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Einzelhandel, Stellplätze	Büro, Einzelhandel	Büro, Lager, Stellplätze, Sonstige
Erwerbsdatum	09/2015	09/2015	06/2016

Bau-/Umbaujahr	2002	1900/2005	1920,1956/2004 bis 2006
Grundstücksgröße (in m ²)	2.648[9]	2.080	23.792
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	5.540	2.909	15.406
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	-	-	-
Ausstattungsmerkmale	Fernwärme, Lift, Tiefgarage	Fernwärme, Lift	Fernwärme, Lift, Tiefgarage
Gutachterlicher Verkehrswert(in Mio. EUR)	12,2	6,3	18,6
Kaufpreis/Baukosten (in Mio. EUR)	12,2	6,3	18,5
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter			
- Jahresrohertrag (in TEUR)	786,8	413,1	1.388,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	44	44	50
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in TEUR)	1.462,3	766,9	1.397,1
- davon Gebühren und Steuern	783,0	409,5	936,0
- davon sonstige Kosten	679,2	357,5	461,1
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	12,0	12,2	7,6
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in TEUR)	146,2	76,7	34,9
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in TEUR)	1.316,0	690,2	1.362,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,0	9,0	9,7
Fremdfinanzierungsquote(in % des Verkehrswertes)	0,0	0,0	0,0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0	0,0	0,0[10]
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge(in Jahren)	9,2	9,2	4,4
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung (Fortsetzung)			
Lage des Grundstücks	NL, 3311 CE Dordrecht, Johan deWittstraat 40 „DOK40“	NL, 3311 CE Dordrecht, Johan deWittstraat 120 „POST120-Gewerbe“	NL, 3311 LM Dordrecht, Koningin Wilhelminastraat 69 „POST120-Wohnen“
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze, Sonstige	Büro, Einzelhandel, Lager, Gastronomie, Stellplätze	Wohnen
Erwerbsdatum	12/2015	12/2015	06/2016
Bau-/Umbaujahr	1985/2011 und 2015	1975/2015	2016
Grundstücksgröße (in m ²)	2.151	3.433	300
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	4.126	8.958	-
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	-	-	800
Ausstattungsmerkmale	Klimaanlage, Lift	Klimaanlage, Lift	-
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	7,8	19,7	2,1
Kaufpreis (in Mio. EUR)	7,4	19,8	2,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter			
- Jahresrohertrag (in TEUR)	599,1	1.410,8	114,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	50	70	70
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in TEUR)	704,9	578,6	108,4
- davon Gebühren und Steuern	445,3	14,0	2,7
- davon sonstige Kosten	259,6	564,6	105,6
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,5	2,9	5,2
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in TEUR)	52,9	43,4	2,7
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in TEUR)	652,0	535,2	105,7
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,3	9,3	9,8
Fremdfinanzierungsquote(in % des Verkehrswertes)	49,6	49,6	48,0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0	17,2[11]	54,3[12]
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge(in Jahren)	4,4	7,8	0,8[13]
2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung			
Informationen zur Beteiligung			

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Nordhuset Kastrup DK S.á r.l., Luxemburg
Gesellschaftskapital (in TDKK)	15.109,0[14]
Beteiligungsquote (in %)	100,0
Erwerbsdatum	06/2015
Verkehrswert (in TDKK)	17.410,1
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in TEUR)	254,4
- davon Gebühren und Steuern	0,0
- davon sonstige Kosten	254,4
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	11,9
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in TEUR)	25,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,9
Gesellschafterdarlehen (in TDKK)	48.800,0
Informationen zur Immobilie	
Lage des Grundstücks	DK, 2770 Kastrup, Kajakvej 2 „Nordhuset Kastrup“ Geschäftsgrundstück
Art des Grundstücks	Büro, Stellplätze
Art der Nutzung	
Erwerbsdatum	07/2015
Bau-/Umbaujahr	2011
Grundstücksgröße (in m ²)	7.820
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	5.056
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	-
Ausstattungsmerkmale	Klimaanlage, Lift, Fernwärme
Gutachterlicher Verkehrswert 1 (in TDKK)	122.100,0
Gutachterlicher Verkehrswert 2 (in TDKK)	122.800,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte (in TDKK)[15]	122.450,0
Kaufpreis (in TDKK)	122.000,0
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in TDKK)[16]	7.367,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	65
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in TDKK)	2.827,6
- davon Gebühren und Steuern	733,7
- davon sonstige Kosten	2.093,9
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	2,3
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in TDKK)	284,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in TDKK)	2.509,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	49,8
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	5,0

3. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 82,7 Millionen EUR. Die Umrechnung des in ausländischer Währung vorgehaltenen Verkehrswertes in Euro erfolgt zum Stichtagskurs (siehe Seite 17).

Der Anteil am Fondsvermögen beläuft sich auf 119,2 Prozent.

4. Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2016

a) Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern
mit Eurowährung
Lage des Grundstücks

Übergang von Nutzen und Lasten zum

DE, 10789 Berlin	Marburger Straße 12 - 13, „Polikum Charlottenburg“	1. September 2015
DE, 12157 Berlin	Rubenstraße 119, „Polikum Friedenau“	1. September 2015
NL, 3311 CE Dordrecht	Johan de Wittstraat 40, „DOK40“	1. Dezember 2015
NL, 3311 CE Dordrecht	Johan de Wittstraat 120, „POST120-Gewerbe“	1. Dezember 2015
NL, 3311 LM Dordrecht	Koningin Wilhelminastraat 69, „POST120-Wohnen“	1. Juni 2016
DE, 38124 Braunschweig	Alte Salzdahlumer Straße 202 - 203, „Campus 3“	25. Juni 2016

b) Verkäufe

Im Geschäftsjahr wurden keine Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften veräußert.

4.2 Teil II: Liquiditätsübersicht

Bestand der Bankguthaben

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Bankguthaben bei Kreditinstituten		
Deutschland	3.355.660,66	4,9
Niederlande	1.411.579,65	2,0
Bankguthaben gesamt	4.767.240,31	6,9

4.3 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	255.074,09	0,4
davon Betriebskostenvorlagen		205.370,51	
davon Mietforderungen		46.589,34	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(6.555.130,93)	6.555.130,93	9,5
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(24.581,74)	24.581,74	0,0
4. Anschaffungsnebenkosten		4.887.125,22	7,0
a) bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.661.356,57	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	225.768,65	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	106.913,35	0,2
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	14.500.000,00	20,9
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	22.847,37	0,0
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	816.889,94	1,2
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	136.349,94	0,2
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	542.389,52	0,8
Fondsvermögen (EUR)		69.371.375,11	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)		66.567	

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Anteilwert (EUR)		1.042,12	
5 Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom 1. September 2015 bis 31. August 2016			
	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			200,03
2. Sonstige Erträge			301.468,97
3. Erträge aus Immobilien			3.224.752,48
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Erträge			3.526.421,48
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			255.052,99
a) davon Betriebskosten		119.175,77	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) davon Instandhaltungskosten		85.417,75	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		45.878,81	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
d) davon sonstige Kosten		4.580,66	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Ausländische Steuern			344.327,40
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen			124.624,59
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Verwaltungsvergütung			483.447,27
5. Verwahrstellenvergütung			15.000,00
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			22.999,95
7. Sonstige Aufwendungen			187.590,62
(davon in Fremdwährung)	(5.951,44)		
Summe der Aufwendungen			1.433.042,82
III. Ordentlicher Nettoertrag			2.093.378,66
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) Sonstiges			9,01
2. Realisierte Verluste			
a) Sonstiges			16.277,91
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			-16.268,90
Ertragsausgleich			697.761,75
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			2.774.871,51
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			444.720,13
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			0,00
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			444.720,13
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			3.219.591,64

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland resultieren aus Guthabenzinsen der inländischen Bankkonten.

Die sonstigen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Zinsen aus einem Gesellschafterdarlehen an die Nordhuset Kastrup DK S.à r.l. und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Erträge aus Immobilien beinhalten Mieterträge, die aus der Vermietung der in- und ausländischen Liegenschaften realisiert werden.

Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten enthalten Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten für die Immobilienverwaltung sowie sonstige Kosten in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die ausländischen Steuern bestehen in voller Höhe aus Ertragsteuern auf die in den Niederlanden erzielten Einkünfte.

Die Zinsen aus Kreditaufnahme beinhalten Zinsaufwendungen und sonstige Finanzierungskosten für die aufgenommenen Kredite zum Erwerb der in den Niederlanden gelegenen Liegenschaften.

Weiterhin beinhalten die Aufwendungen Kosten für die Verwaltung und Prüfung des AIF-Sondervermögens in Höhe von insgesamt 521.447,22 EUR.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen nicht abziehbare Vorsteuer, Vertriebskosten sowie Kosten für Rechts- und Steuerberatung.

Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die sonstigen realisierten Gewinne betreffen vollständig realisierte Währungsgewinne in Zusammenhang mit Zinsforderungen aus dem an die Nordhuset Kastrup DK S.à r.l. ausgegebenem Gesellschafterdarlehen.

Die sonstigen realisierten Verluste betreffen im Wesentlichen die Auflösung eines Devisentermingeschäftes in Dänischen Kronen sowie Währungsverluste im Zusammenhang mit Zinsforderungen aus dem an die Nordhuset Kastrup DK S.à r.l. ausgegebenen Gesellschafterdarlehen.

Ertragsausgleich

Im Rahmen des Ertragsausgleichsverfahrens wurden alle ordentlichen und außerordentlichen Erträge und Aufwendungen, die im Geschäftsjahr bis zum jeweiligen Anteilsumsatz erfasst wurden, sowie der Vortrag aus dem Vorjahr berücksichtigt.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ergibt sich aus der Summe von ordentlichem Nettoertrag, Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften und Ertragsausgleich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beinhaltet im Wesentlichen die Wertänderungen des Grundstückes Marburger Straße 12 - 13, Berlin und der Beteiligung Nordhuset Kastrup DK S.à r.l. sowie Bewertungsdifferenzen aus abgeschlossenen Devisentermingeschäften und Währungsgewinne aus dem an die Nordhuset Kastrup DK S.à r.l. ausgegebenen Gesellschafterdarlehen.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ergibt sich aus der Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres.

6 Verwendungsrechnung zum 31. August 2016 mit Erläuterungen

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	2.734.962,38	41,09
1. Vortrag aus dem Vorjahr	-39.909,13	-0,60
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.774.871,51	41,69
II. Einbehalt gemäß § 252 des Kapitalanlagegesetzbuches	0,00	0,00
III. Nicht für die Ausschüttung verwendet	5.715,38	0,09
1. Vortrag auf neue Rechnung	5.715,38	0,09
IV. Gesamtausschüttung	2.729.247,00	41,00
1. Endausschüttung	2.729.247,00	41,00
a) Barausschüttung	2.729.247,00	41,00

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt -39.909,13 EUR und beinhaltet Verluste in Höhe von 30.342,79 EUR sowie eine Ausschüttung in Höhe von 9.566,34 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr wurde ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 2.774.871,51 EUR erzielt, welches sich aus der Ertrags- und

Aufwandsrechnung ergibt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 5.715,38 EUR auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Das AIF-Sondervermögen beabsichtigt, im Dezember 2016 eine Ausschüttung von 41,00 EUR je Anteil durchzuführen. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Anteile von 66.567 Stück ergibt sich somit eine geplante Ausschüttung von 2.729.247,00 EUR.

7 Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. September 2015 bis 31. August 2016

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		30.559.833,38
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-9.566,34
a) Ausschüttungen laut Jahresbericht des Vorjahres	-6.427,05	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene Anteile	-3.139,29	
2. Mittelzufluss (netto)		36.681.536,45
a) Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen	36.681.536,45	
3. Ertragsausgleich		-697.761,75
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-382.258,27
davon bei Immobilien	-356.819,59	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-25.438,68	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		3.219.591,64
davon nicht realisierte Gewinne	444.720,13	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		69.371.375,11

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Das AIF-Sondervermögen hat am 25. Februar 2016 eine Ausschüttung von 0,21 EUR pro Anteil durchgeführt. Bezogen auf die am 31. August 2015 ausgegeben 30.605 Anteile ergibt sich eine Ausschüttung in Höhe von 6.427,05 EUR. Bezogen auf die zwischen Ende des letzten Geschäftsjahres und dem Ausschüttungszeitpunkt ausgegeben 14.949 Anteile ergibt sich eine Ausschüttung in Höhe von 3.139,29 EUR. Die gesamte Ausschüttung für das Vorjahr beträgt somit 9.566,34 EUR.

Am 19. November 2015 wurden 14.949 Anteile zu je 1.003,63 EUR ausgegeben. Ein weiterer Kapitalabruf erfolgte am 23. Juni 2016, bei dem 21.013 Anteile zu je 1.031,66 EUR ausgegeben wurden.

Anschaffungsnebenkosten werden über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

8 Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

8.1 Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 31. August 2016 gegenüber dem Vertragspartner Nord LB. -1.504,91 EUR

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten

Es wurden keine Sicherheiten von Dritten gewährt. 0,00 EUR

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für das AIF-Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

Es sind demnach keine Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu machen.

Gesamtbetrag der bei Wertpapierdarlehen von Dritten gewährten Sicherheiten

Es wurden keine Sicherheiten von Dritten gewährt. 0,00 EUR

Erträge aus Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäften

Geschäfte in Wertpapierdarlehen oder Pensionsgeschäften wurden nicht getätigt. 0,00 EUR

Sonstige Angaben

Anteilwert 1.042,12 EUR
Umlaufende Anteile 66.567

8.2 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV

Nachfolgend werden die Bewertungsverfahren für die in der Vermögensübersicht zum 31. August 2016 ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden erläutert.

Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

a) Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt.

Anschließend nehmen jeweils zwei externe Bewerter gemeinschaftlich als Hauptbewerter und Nebenbewerter die Bewertungen der Immobilien vor und legen gemeinsam in einem Gutachten den Wert fest.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie wird der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Neben der Ermittlung des Bodenwertes kommt es bei diesem Verfahren auf die Summe der erzielbaren Mieterträge an, die um die Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Bei der Ermittlung der erzielbaren Miete sind die Größe, Qualität, Ausstattung, Marktgängigkeit etc. der Mietflächen zu berücksichtigen.

b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis bewertet und anschließend mit dem auf das AIF-Sondervermögen entfallenden Anteil des Eigenkapitals gemäß Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft angesetzt. Die Bewertung von Immobilien einer Immobilien-Gesellschaft wird stets von zwei Bewertern durchgeführt, die beide jeweils eine Bewertung unabhängig voneinander vornehmen. Es wird das arithmetische Mittel beider Bewertungen verwendet.

So wurde die Beteiligung an der ausgewiesenen Immobilien-Gesellschaft im Berichtszeitraum mit dem durch einen externen Bewerter ermittelten Verkehrswert per 29. Februar 2016 angesetzt und um die Beteiligungsergebnisse für die Monate März bis Juli 2016 gemäß Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft sowie um das erwartete Beteiligungsergebnis für den Monat August 2016 fortgeschrieben. Der Verkehrswert per 29. Februar 2016 und die monatlichen Beteiligungsergebnisse wurden dabei unter Anwendung der investimentrechtlichen Bewertungsgrundsätze des AIF-Sondervermögens ermittelt.

Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

a) Bankguthaben

Die Liquidität wurde im Berichtszeitraum in Form von Bankguthaben gehalten. Die Bankguthaben wurden zu ihrem Nennwert bewertet.

b) Forderungen und Zinsansprüche

Die Forderungen und Zinsansprüche wurden zu ihrem Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen und Zinsansprüche wurden nicht vorgenommen.

c) Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das AIF-Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Abschreibungen mindern das Kapital des AIF-Sondervermögens und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt.

Um einen Gleichlauf zwischen direkten und indirekten Immobilienerwerben herzustellen, wurde hinsichtlich der Aktivierung und Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten im Rahmen der investimentrechtlichen Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft so verfahren, wie es für das AIF-Sondervermögen bei direktem Erwerb der Immobilie gesetzlich vorgegeben ist.

Für die Beteiligungen an der Immobilien-Gesellschaft wurde für die zur Abschreibung verbleibenden Anschaffungsnebenkosten in der Vermögensaufstellung des AIF-Sondervermögens ein separater Posten gebildet. Sie werden über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben. Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Immobilie der Immobilien-Gesellschaft werden auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft und damit bei der Ermittlung des Beteiligungswertes berücksichtigt.

d) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

e) Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung.

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Fremdwährungen werden in Euro umgerechnet. Grundlage des ermittelten Devisenkurses der Fremdwährung ist der Devisenkurs des Morning-Fixings der Reuters AG um 10:00 Uhr des der Wertermittlung vorangegangenen Handelstages.

Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste aus für Rechnung des AIF-Sondervermögens erworbenen und verkauften Terminkontrakten werden als Forderungen und Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sie werden aus der Differenz zwischen dem Terminkurs und dem jeweils festgestellten Kurs zum Bewertungsstichtag im Wert des AIF-Sondervermögens berücksichtigt.

8.3 Angaben zur Transparenz

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,35 Prozent und errechnet sich aus den Kosten der Verwaltung des AIF-Sondervermögens im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (47.994.537,22 EUR) innerhalb des Geschäftsjahres.

Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen

Aus der Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an eine Immobilien-Gesellschaft wurden Zinserträge in Höhe von 295.517,56 EUR erzielt.

8.4 Angaben zur Mitarbeitervergütung

(Alle Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr des AIF-Sondervermögens.)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Doric Investment GmbH gezahlten Mitarbeitervergütung	613.409,32 EUR
davon feste Vergütung	590.409,32 EUR
davon variable Vergütung	23.000,00 EUR
Höhe des gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Doric Investment GmbH (inklusive angestellte Geschäftsführer)	8
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Doric Investment GmbH gezahlten Vergütung an Risikoträger	174.935,60 EUR
davon Führungskräfte	174.935,60 EUR
davon andere Risikoträger	0,00 EUR

8.5 Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB

Es ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr.

8.6 Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten

Gemäß Artikel 1 Absatz 5 der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF-Sondervermögens auswirken.

Gesetzliche Rucknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (zum Beispiel Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht. Für in Deutschland nach dem KAGB aufgelegte AIF-Sondervermögen sind hier aktuell „0 Prozent“ auszuweisen.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Absatz 1 Nummer 2 KAGB

Im Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.

Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Absatz 1 Nummer 3 KAGB

Das Risikoprofil enthält Urteile zu allen wesentlichen Risikoaspekten des AIF-Sondervermögens, insbesondere zur Kapitalausstattung, zur Vermögens- und Ertragslage sowie zu den einzelnen Risikokategorien, zu denen das Adressenausfall- beziehungsweise Kontrahentenrisiko, das Marktpreisrisiko, das Liquiditätsrisiko, die operationellen Risiken sowie sonstige materielle Risiken gehören.

Für die Ermittlung des Risikoprofils ist die Bewertung der Risiken unter Berücksichtigung von Steuerungsmanahmen und damit das verbleibende Restrisiko maßgeblich. Bei dieser Betrachtung werden auch mögliche künftige Entwicklungen mit einbezogen.

Das in der Risikostrategie festgelegte und regelmäßig ermittelte Risikodeckungspotenzial wird den bewerteten Risiken gegenübergestellt, um so die Risikotragfähigkeit zu ermitteln und zu überwachen.

Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB können der Beschreibung der Risiken im Informationsdokument gemäß § 307

Absatz 1 und Absatz 2 KAGB entnommen werden.

Zur Steuerung des Risikoprofils hat die Doric Investment GmbH ein umfassendes Risikomanagementsystem etabliert, welches Verfahren zur Risikoidentifikation, -bewertung und -steuerung definiert und die Dokumentation und Kommunikation von Risiken sicherstellt. Die Aktualität und Angemessenheit des Risikomanagementsystems wird fortlaufend überwacht, um gegebenenfalls erforderliche Anpassungen unverzüglich zu erkennen und umzusetzen.

Die Ergebnisse des Risikomanagementsystems werden zu einer umfassenden Risikoberichterstattung aggregiert, die die aktuelle Risikolage und Entwicklungen im Risikoprofil sowie die Ausprägung des Limitsystems transparent macht und Maßnahmen zur Risikosteuerung induziert. Neben der regelmäßigen Risikoberichterstattung erfolgt bei wesentlichen risikorelevanten Sachverhalten ein Ad-hoc-Reporting.

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage § 300 Absatz 2 Nummer 1 KAGB

Der maximale Umfang, in dem die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Doric Investment GmbH für Rechnung des AIF-Sondervermögens Leverage einsetzen kann, wurde im Berichtszeitraum nicht verändert.

Leverage-Umfang nach Bruttomethode

Festgelegtes Höchstmaß	300 %
Leverage-Umfang nach Bruttomethode per 31. August 2016	139 %[17]

Leverage-Umfang nach Commitment-Methode

Festgelegtes Höchstmaß	300 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode per 31. August 2016	128 %[18]

Offenbach, den 13. Oktober 2016

Doric Investment GmbH

Geschäftsführung

Michael Denk

Dr. Peter E. Hein

Tanja Kisselbach

9 Vermerk des Abschlussprüfers

An die Doric Investment GmbH, Offenbach am Main

Die Doric Investment GmbH, Offenbach am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Vescore Sustainable Real Estate Europe für das Geschäftsjahr 2015/2016 zu prüfen.

Verantwortung der Geschäftsführung

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2015/2016 den gesetzlichen Vorschriften.“

München, den 6. Dezember 2016

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Stadter, Wirtschaftsprüfer
Mühlbauer, Wirtschaftsprüfer

SNR 2016118624

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Vermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

10 Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Doric Investment GmbH

Berliner Straße 114 – 116

Offenbach am Main

Amtsgericht Offenbach am Main

HRB 43802

Gesellschafter

Doric GmbH (100,0 %)

Berliner Straße 114 - 116

Offenbach am Main

Amtsgericht Offenbach am Main

HRB 41509

Geschäftsführung

Michael Denk, zugleich Gesellschafter der Quadoro Doric Real Estate GmbH

Dr. Peter E. Hein, zugleich geschäfts-führender Gesellschafter der Doric GmbH

Tanja Kisselbach (seit 1. Januar 2016),

zugleich Gesellschafterin der Doric GmbH

Bernd Reber (bis 1. Januar 2016), zugleich geschäftsführender Gesellschafter der Doric GmbH

Aufsichtsrat

Sibylle Pähler, Vorsitzende, zugleich geschäftsführende Gesellschafterin der Doric GmbH

Horst Baumann, stellvertretender Vorsitzender

Tanja Kisselbach (bis 1. Januar 2016), zugleich Gesellschafterin der Doric GmbH

Bernd Reber (seit 1. Januar 2016), zugleich geschäftsführender Gesellschafter der Doric GmbH

Anlageausschuss

Dr. Richard Böger

Bank für Kirche und Caritas eG

Paderborn

Paulo Brügger

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft

St. Gallen, Schweiz

Michael Denk

Doric Investment GmbH

Offenbach am Main

Klaus Kämpf

Vescore AG

St. Gallen, Schweiz

Marco Scheurer

Vescore AG

St. Gallen, Schweiz

Axel Wünnenberg

Quadoro Doric Real Estate GmbH

Offenbach am Main

Portfolioverwaltung

Quadoro Doric Real Estate GmbH

Berliner Straße 114 – 116

Offenbach am Main

Amtsgericht Offenbach am Main

HRB 46721

Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH

Lilienthalallee 34-36

München

Amtsgericht München

HRB 119107

Abschlussprüfer

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rosenheimer Platz 4,

München

Amtsgericht München

HRB 83442

Berater Nachhaltigkeit

Vescore AG

St. Gallen, Schweiz

Externe Bewerter Immobilien

Michael Buschmann

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger

Düsseldorf

Uwe Ditt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger

Mainz

Karsten Hering

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger München

Externe Bewerter Immobilien (Fortsetzung)

Thore Simon

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger

Hannover

Externe Bewerter

Immobilien-Gesellschaften

Jochen Edel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Wedel

Dirk Jessen

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Hamburg

[1] Inklusive Mietgarantien.

[2] Inklusive Ertragsausgleich.

[3] Die Berechnungsmethode erfolgt nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI).

[4] Netto-Exposition vor Währungsabsicherung

[5] Savills plc: European Investment Briefing August 2016.

[6] Jones Lang LaSalle EMEA: JLL Office Property Clock Q2 2016.

[7] BNP Paribas Real Estate S.A.S.: Main Office Markets in Western Europe", veröffentlicht am 1. August 2016.

[8] Die beiden Objekte „Polikum Charlottenburg“ und „Polikum Friedenau“ sind an einen Generalmieter vermietet. Nutzungsarten können je nach Untervermietungsstand variieren.

[9] Die Immobilie wird zu 61,9 Prozent in Teileigentum gehalten (entspricht einem Anteil von 1.638 m²).

[10] Für die unvermieteten Büro- und Lagerflächen besteht vom Voreigentümer eine bis 24. Juni 2018 befristete Mietgarantie. Zukünftig sind bis zu 28 weitere Stellplätze vermietbar.

[11] Es besteht kein wirtschaftlicher Leerstand zum 31. August 2016; für die unvermieteten Flächen besteht vom Voreigentümer eine bis 31. Oktober 2020 befristete Mietgarantie.

[12] Es besteht kein wirtschaftlicher Leerstand zum 31. August 2016; für die zehn Wohnungen wird vom Voreigentümer eine Mietgarantie für die erste unterstellte Vermietung bis zum 1. Juni 2017 gewährt.

[13] Es handelt sich um den Zeitraum bis zum Ende der Mietgarantie des Voreigentümers.

[14] Es handelt sich um das Gesellschaftskapital nach Luxembourg GAAP zum Geschäftsjahresende der Gesellschaft per 29. Februar 2016.

[15] Die 122 Mio. DKK entsprechen den 16,448 Mio. EUR von Seite 3.

[16] Es handelt sich um das arithmetische Mittel der Bewertungen von zwei Bewertern.

[17] Mit Durchschau in die Immobilien-Gesellschaften.

[18] Mit Durchschau in die Immobilien-Gesellschaften.

Entwicklung der Anschaffungskosten, Wertveränderung und Verkehrswerte der Immobilien

Allgemeine Angaben

Nr.	Immobilienbezeichnung	Lage
1	Polikum Charlottenburg	Berlin, Deutschland
2	Polikum Friedenau	Berlin, Deutschland
3	Campus 3	Braunschweig, Deutschland
4	DOK40	Dordrecht, Niederlande
5	POST120-Gewerbe	Dordrecht, Niederlande
6	POST120-Wohnen	Dordrecht, Niederlande

Summe

Allgemeine Angaben

Nr.	Anschaffungskosten und nachträglich angefallene Herstellungskosten			Verkehrswerte	
	Stand zum 1.9.2015 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand zum 31.8.2016 EUR	Ankaufsbewertung EUR
1	0,00	12.150.000,00	0,00	12.150.000,00	12.200.000,00
2	0,00	6.300.000,00	0,00	6.300.000,00	6.300.000,00
3	0,00	18.480.000,00	0,00	18.480.000,00	18.600.000,00
4	0,00	7.421.036,00	0,00	7.421.036,00	7.800.000,00
5	0,00	19.794.202,81	0,00	19.794.202,81	19.700.000,00
6	0,00	2.084.675,00	0,00	2.084.675,00	2.060.000,00
Summe	0,00	66.229.913,81	0,00	66.229.913,81	66.660.000,00

Allgemeine Angaben

Nr.	Bewertungsstichtag	Wertänderung		Ansatz Vermögensaufstellung	
		EUR	zur 31.8.2016 EUR	Verkehrswert	
1	2.4.2015	50.000,00	12.200.000,00	Verkehrswert	
2	2.4.2015	- *	6.300.000,00	Kaufpreis *	
3	1.3.2016	- *	18.480.000,00	Kaufpreis *	
4	1.9.2015	- *	7.421.036,00	Kaufpreis *	
5	1.9.2015	- *	19.794.202,81	Kaufpreis *	
6	1.9.2015	- *	2.084.675,00	Kaufpreis *	
Summe		50.000,00	66.279.913,81		

Allgemeine Angaben

Nr. Gesellschaftsbezeichnung	Wert der Beteiligungen		Anschaffungskosten		
	zum 1.9.2015 EUR	Stand zum 1.9.2015 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand zum 31.8.2016 EUR
1 Nordhuset Kastrup DK S.à.r.l	2.136.557,06	2.144.533,01	0,00	0,00	2.144.533,01
Summe	2.136.557,06	2.144.533,01	0,00	0,00	2.144.533,01

Allgemeine Angaben

Nr. Gesellschaftsbezeichnung	Wertveränderungen		Wert der Beteiligungen		
	aus laufenden Ergebnissen EUR	aus Währungskursveränderungen EUR	zum 31.8.2016 EUR	zum 31.8.2015 EUR	
1 Nordhuset Kastrup DK S.à.r.l	364.262,45		5.076,97	2.136.557,06	
Summe	364.262,45		5.076,97	2.136.557,06	

Rechtliche Grundlagen

Das am 6. Juli 2015 aufgelegte Sondervermögen **Vescore Sustainable Real Estate Europe** ist ein (nicht rechtsfähiges) **Spezial-Sondervermögen** i.S.v. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 284 KAGB in der Ausprägung eines Immobilien-Sondervermögens i.S.v. § 230 ff. KAGB.

Die Vermögensgegenstände, die das Sondervermögen bilden, stehen gemäß § 245 KAGB im Eigentum der KVG. Diese verwaltet das Sondervermögen als Kapitalverwaltungsgesellschaft im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilhaber.

Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zum Anteilinhaber bestimmt sich nach den Anlagebedingungen (AB), die sich in Allgemeine Anlagebedingungen (AAB) und Besondere Anlagebedingungen (BAB) gliedern. Die auf den Bestimmungen des KAGB aufgestellten Anlagebedingungen wurden der BaFin im Rahmen der Vertriebsanzeige vorgelegt.

In Anwendung von § 284 Abs. 2 KAGB wurden folgende Paragraphen des KAGB abgedungen:

§§	Bemerkung
206, 208, 251 Abs. 1, 243, 252 Abs. 2 KAGB 231 Abs. 2 S. 1 Nr. 1	Keine Anwendung Ein Bewerterausschuss hat zeitnah insbesondere die zum Erwerb für das AIF-Sondervermögen vorgesehenen (nicht über eine Immobilien-Gesellschaft zu erwerbenden) Immobilien zu bewerten.
231 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, 3 i.V.m. S. 3 und 232 Abs. 2, 3 KAGB 231 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 235 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, 236 Abs. 3 Nr. 2b KAGB	Keine Anwendung Ein Bewerber, Bewerterausschuss oder zwei Bewerber dürfen zeitgleich Immobilien verschiedener Sondervermögen der Gesellschaft bewerten und alle Bewertungen einer Immobilie (d.h. sowohl Ankaufsbewertung als auch regelmäßige Bewertung) vornehmen.
235 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 i.V.m. 231 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, 3 KAGB	Zwei Bewerber haben zeitnah insbesondere die zum Erwerb für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das AIF-Sondervermögen beteiligt ist, vorgesehenen Immobilien zu bewerten.
236 Abs. 3 Nr. 1 KAGB	Zwei Bewerber haben zeitnah insbesondere vor Erwerb einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die für das AIF-Sondervermögen erworben wird, die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien zu bewerten.
237 Abs. 2 KAGB	Der Wert von Vermögensgegenständen, die zum Vermögen einer Immobilien-Gesellschaft gehören, an der die Gesellschaft für Rechnung des AIF-Sondervermögens zu 100 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist, ist auf die Anlagegrenze nach Satz 1 anzurechnen.
237 Abs. 3, 4 KAGB	Der Wert der Vermögensgegenstände gemäß § 1 BAB, die zum Vermögen von Immobilien-Gesellschaften gehören, an denen die Gesellschaft für Rechnung des AIF-Sondervermögens nicht mit einer Kapitalmehrheit beteiligt ist, darf 20 Prozent des Wertes des AIF-Sondervermögens nicht überschreiten.
237 Abs. 4 KAGB	Der Wert aller Beteiligungen (inklusive Darlehen des AIF-Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften) an Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des AIF-Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 Prozent des Wertes des AIF-Sondervermögens nicht übersteigen.
251 Abs. 1 S. 1 KAGB	Keine Anwendung
253 Abs. 1 S. 2 KAGB	Keine Mindestliquidität vorgeschrieben
256, 258 KAGB	Keine Anwendung
255 Abs. 2 S. 2 KAGB	Keine Anwendung. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
255 Abs. 3, 4 KAGB	Keine Anwendung. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des AIF-Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.

Als **Verwahrstelle** i.S.v. § 80 ff. KAGB fungiert seit dem 25. Juli 2014 die CACEIS Bank Deutschland GmbH, München. Gemäß Verwahrstellenvertrag vom 25. Juli 2014 handelt die Verwahrstelle bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Anteilinhaber. Der Verwahrstellenvertrag enthält im Wesentlichen eine detaillierte Beschreibung der Aufgaben der Verwahrstelle gemäß KAGB und AB.

Die CACEIS Bank Deutschland GmbH erhält in Übereinstimmung mit § 13 Abs. 8 BAB für ihre Tätigkeit als Verwahrstelle eine monatliche Vergütung in Höhe von 1/12 von höchstens 0,0125 Prozent, bezogen auf den Wert der zum AIF-Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Bruttofondsvermögen) zum jeweils letzten Tag eines Monats, mindestens EUR 1.250 pro Monat zuzulasten des AIF-Sondervermögens.

Gemäß § 8 BAB wurde für das Sondervermögen ein **Anlageausschuss** berufen. Der Anlageausschuss hat im Wesentlichen die Aufgabe, die Geschäftsführung der Gesellschaft im Hinblick auf die Anlagestrategie zu beraten.

Der **Anteilwert** wird nach § 12 Abs. 1 AAB i.V.m. § 10 Abs. 1 BAB aus dem Inventarwert bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, mindestens jedoch einmal monatlich ermittelt. Es wird kein Ausgabeaufschlag erhoben (§ 10 Abs. 3 BAB). Der

Rücknahmeabschlag beträgt gemäß § 10 Abs. 4 BAB vorbehaltlich § 12 BAB bis zu 5 Prozent.

Grundlage der **Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens** ist § 13 AAB i.V.m. § 13 BAB. Die KVG ist berechtigt, eine Gesamtvergütung von 0,8 Prozent des gemäß § 13 Abs. 2 BAB berechneten Durchschnittswertes der Verkehrswerte der im Eigentum des Sondervermögens befindlichen Immobilien zu erheben.

Das **Geschäftsjahr** des Sondervermögens beginnt am 1. September und endet am 31. August.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Doric Investment GmbH, Offenbach am Main

Die Doric Investment GmbH, Offenbach am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Vescore Sustainable Real Estate Europe für das Geschäftsjahr 2015/2016 zu prüfen.

Verantwortung der Geschäftsführung

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2015/2016 den gesetzlichen Vorschriften.“

München, den 6. Dezember 2016

**Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Stadter, Wirtschaftsprüfer

Mühlbauer, Wirtschaftsprüfer