



# CATELLA BAVARIA

OFFENES INLÄNDISCHES PUBLIKUMS-  
IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
JAHRESBERICHT ZUM 31. AUGUST 2018





# Kennzahlen „auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 31.08.2018	Stand 31.08.2017	
Fondsvermögen netto	80.451	52.834	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	107.951	58.834	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	26.663	52.775	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	29,1	28,7	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe d. Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	94.600	20.895	TEUR
davon direkt gehalten	94.600	20.895	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	3	1	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>	2	1	
Ankäufe von Objekten	2	1	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	100,0	100,0	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	8.418	36.427	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	1.470	163	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	6.948	36.264	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	8,6	68,6	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	1,5	0,3	%
seit Auflage <sup>10</sup>	1,8	0,3	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	7.934.860	5.267.721	Stück
Anteilwert <sup>11</sup>	10,14	10,03	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	03.12.2018	30.11.2017	
Ausschüttung je Anteil	0,11	0,01	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>	<b>0,90</b>	<b>1,08</b>	<b>%</b>

Auflage des Fonds: 15.12.2016  
 ISIN: DE000A2AS909  
 WKN: A2AS90  
 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 01.09.2017 bis 31.08.2018, im Vergleichszeitraum 15.12.2016 bis 31.08.2017.

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

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

<sup>4</sup> Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz.

<sup>5</sup> Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 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 31.08.2018 für den Zeitraum vom 15.12.2016 bis 31.08.2018, Angabe zum 31.08.2017 für den Zeitraum vom 15.12.2016 bis 31.08.2017.

<sup>11</sup> Auf einen Ausweis des Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit kein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit der Rücknahmepreis dem Anteilspreis entspricht.



# Inhaltsverzeichnis

03	Kennzahlen „auf einen Blick“
06	Tätigkeitsbericht
16	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
19	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
19	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
20	Entwicklung des Sondervermögens
22	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2018
26	Vermögensaufstellung zum 31. August 2018 – Teil I: Immobilienverzeichnis
28	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
30	Übersicht Anschaffungskosten
31	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
32	Vermögensaufstellung zum 31. August 2018 – Teil II: Bestand der Liquidität
34	Vermögensaufstellung zum 31. August 2018 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
35	Ertrags- und Aufwandsrechnung
38	Verwendungsrechnung zum 31. August 2018
40	Anhang
55	Vermerk des Abschlussprüfers
56	Steuerliche Hinweise
76	Gremien

# Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

das Publikums-Immobilien-Sondervermögen Catella Bavaria wurde zum 15.12.2016 aufgelegt und wird von der Catella Real Estate AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Das Anlageziel des Fonds besteht darin, nachhaltige Erträge für die Anleger zu erwirtschaften. Dafür sollen steigende Mieteinnahmen sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbestandes sorgen.

Für das Sondervermögen investiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Immobilien, die im Bundesland Bayern gelegen sind. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Immobilien kann der Fonds auch Grundstücke für Projektentwicklungen erwerben. In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Immobilien und Beteiligungen dem Fondsmanagement. Das Fondsmanagement versucht, Objekte mit langfristig stabilen Erträgen auszuwählen und Immobilien verschiedener Lage, Größe und Nutzung im Portfolio zu mischen.

## Makroökonomische Gegebenheiten

Im vergangenen Jahr 2017 hat sich die Wirtschaft im Freistaat Bayern wieder sehr vorteilhaft entwickelt. Im Vergleich der 16 Bundesländer belegt das Bundesland Bayern mit einer Änderungsrate von 2,8 % den dritten Rang bezogen auf die Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes. Lediglich Bremen und Berlin weisen mit 3,3 % bzw. 3,1 % einen höheren Wert auf. Diese Spitzenwerte wurden von der

Landeshauptstadt München mit einer BIP-Änderungsrate von 4,3 % noch überboten. Auch für die beiden Folgejahre ist davon auszugehen, dass sich die Wirtschaft kontinuierlich positiv entwickeln wird (2018: 3,0 %; 2019: 2,3 %). Für Nürnberg wurde für das Jahr 2017 eine BIP-Änderungsrate von 3,2 % ermittelt. In den Folgejahren ist davon auszugehen, dass das BIP real zwischen 1,5 % bis 2,0 % wachsen wird. (Quelle: Catella Research/Oxford Economics)

Die erfreuliche wirtschaftliche Dynamik manifestiert sich in einer kontinuierlichen Reduktion der Arbeitslosenquote in der bayerischen Landeshauptstadt. Die Arbeitslosenquote – auf Basis der Zahlen der International Labour Organization (ILO) – betrug Ende 2017 3,6 %. Dies stellt den geringsten Wert seit dem Jahr 2001 dar. Ferner wird erwartet, dass in den Folgejahren die 3 %-Marke deutlich unterschritten wird (2018: 2,7 %; 2019: 2,5 %). Die fränkische Metropole weist derzeit (2017) eine Quote von 3,2 % auf. In den Folgejahren wird ebenfalls erwartet, dass die 3 %-Marke unterschritten wird. Im Vergleich dazu notiert die Arbeitslosenquote in der Bundeshauptstadt aktuell (2017) bei 7,1 %, während der bundesdeutsche Durchschnitt bei 3,8 % liegt. Diese durchaus vorteilhafte Entwicklung führt allerdings auch dazu, dass sich im Besonderen die bayerischen Unternehmen mit einem wachsenden Wettbewerb um gut ausgebildete Fachkräfte konfrontiert sehen. (Quelle: Catella Research/ Oxford Economics)

## Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Nicht nur der Wirtschaftsstandort München stellt einen guten Ort dar, um Rekorde zu erlangen. Insbesondere der Münchner Immobilienmarkt und seine verschiedenen Teilmärkte kennen seit Jahren nur eine positive Richtung. In der Spitze muss ein Mieter in München bereits 28 EUR/m<sup>2</sup> für die Wohnungsmiete (Erstbezug) aufbringen. Dies stellt einen Zuwachs von 12 % im Vergleich zum Vorjahr (25 EUR/m<sup>2</sup>) dar. Der entsprechende Referenzwert in Berlin für dieses Wohnsegment liegt bei 20 Euro/m<sup>2</sup> und damit fast 30 % unterhalb des Mietzinses auf dem Münchner Markt. In Nürnberg hingegen muss für eine vergleichbare Wohnung 15 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt werden. Dies entspricht einer relativen Änderung von knapp 3,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Doch auch in Nürnberg ist Wohnen deutlich teurer geworden. Seit 2011 hat sich der Mietzins in dem teuren Wohnsegment um über 50 % erhöht.

Auch die Preise für Wohnimmobilien erreichen aktuell ein Rekordniveau. Zwischen 800 TEUR und 1,3 MEUR müssen Käufer – und damit über 5 % mehr im Vergleich zum Vorjahr – für ein Einfamilienhaus in München bezahlen. Institutionelle Investoren sehen sich auch in diesem Jahr mit einer sukzessiv sinkenden Nettoanfangsrendite konfrontiert. Aktuell liegt die durchschnittliche Nettoanfangsrendite in München bei 3,1 % und damit 13 % unterhalb des korrespondierenden Vorjahreswertes (3,5 %). Auch in Nürnberg schreitet die Renditekompression weiter voran. Während Ende 2016 noch eine Nettoanfangsrendite im Spitzenseg-

ment von 4,2 % erzielt werden konnte, können Investoren aktuell eine Rendite von 3,9 % vereinnahmen.  
(Quelle: Catella Research/  
Bulwiengesa AG)

Ähnliche Entwicklungen lassen sich zudem im gewerblichen Immobiliensegment beobachten. Das Transaktionsvolumen auf dem Münchner Büromarkt hat sich mit 2,4 Mrd. EUR im Vergleich zum Vorjahr (3,9 Mrd. EUR) deutlich reduziert. Allerdings liegt das Volumen immer noch oberhalb des zehnjährigen Durchschnitts. Das vergleichsweise geringere Transaktionsvolumen ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich institutionelle Investoren mit einer geringeren Produktverfügbarkeit konfrontiert sehen. Auch im Jahr 2017 haben sich die Büromieten wieder erhöht. Aktuell muss ein gewerblicher Mieter im Spitzensegment bis zu 39 EUR/m<sup>2</sup> – und damit knapp 3 % mehr im Vergleich zum Vorjahr – bezahlen. Der Ausblick für die Mietentwicklung ist aufgrund der anhaltenden dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung positiv. Es wird erwartet, dass in den kommenden Jahren die Büromieten über 3,0 % p.a. ansteigen werden. Im Besonderen wird in den beiden kommenden Jahren 2018 (5,8 %) und 2019 (3,5 %) eine sehr dynamische Mietentwicklung erwartet. Die Nettoanfangsrenditen notieren aktuell bei knapp über 3,0 %. Kurzfristig – in den beiden kommenden Jahren – ist damit zu rechnen, dass die Anfangsrenditen noch einmal sinken und die 3 %-Marke unterschritten wird. In Nürnberg hingegen liegt die Anfangsrendite derzeit bei 3,9 % und wird auch wohl im kommenden Jahr noch weiter sinken. Von weiteren negativen

Änderungsraten ist hingegen nicht auszugehen.

(Quelle: Catella Research/  
Bulwiengesa AG)

Gleichwohl wird auch immer deutlicher erkennbar, dass der positive Zyklus mittelfristig zum Erliegen kommen wird.

In Zeiten von Rekordwerten für Mieten und insbesondere für Preise ist es ratsam, sich verstärkt mit dem Thema Volatilität zu beschäftigen. Im europäischen Vergleich der historischen Preisentwicklung von 42 Investmentzentren schneidet München überdurchschnittlich gut ab. Der Wert für die Standardabweichung (1990 bis 2017) der Kapitalwerte liegt bei 12,4 % und damit unterhalb des Mittelwertes (14,3 %). Im Vergleich dazu weisen die Städte Berlin (31,1 %), Dublin (26,6 %) und Madrid (21,6 %) deutlich höhere Werte für die Volatilität auf.

(Quelle: Catella Research/Property  
Market Analysis)

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Ausblicke für die Märkte München und Nürnberg grundsätzlich positiv einzustufen sind. Die fundamentalen Nachfrage- und Angebotsindikatoren lassen mittel- und langfristig eine positive Mietentwicklung auf den Märkten erwarten. Langfristig ist allerdings von steigenden Zinsen auszugehen, welche zu sinkenden Kapitalwerten führen könnten. Hinsichtlich der günstigen historischen Volatilität sieht sich der Münchner sowie der Nürnberger Markt im Vergleich zu anderen europäischen Investmentzentren für eine solche Entwicklung prinzipiell gewappnet.

## Performance

Seit Auflage (15.12.2016) konnte das Sondervermögen Catella Bavaria eine Gesamtrendite nach BVI von 1,8 % erwirtschaften (Stand: 31.08.2018). Im Geschäftsjahr 2017/2018 (01.09.2017 bis 31.08.2018) konnte der Catella Bavaria eine BVI-Gesamtrendite von 1,5 % realisieren.

## Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.08.2018 rund 8,4 MEUR (10,5 % des Nettofondsvolumens).

## Ankauf

In der Berichtsperiode wurden zwei Immobilien für das Sondervermögen akquiriert. Ende Dezember 2017 wurde mit dem „Moosach Center“ in München-Moosach das zweite Objekt für den Catella Bavaria erworben. Mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 01.07.2018 ist der „Energiepark“ in Regensburg die dritte Immobilie im Fonds.

## „Moosach Center“ (München-Moosach)

Bei dem Objekt „Moosach Center“ handelt es sich um ein 2010 erbautes, Geschäftsgrundstück (Nutzungsarten: Büro, Hotel, Einzelhandel) in der Bunzlauer Straße im Münchner Stadtteil Moosach. Es besteht aus zwei parallel zur Bahntrasse angeordneten Gebäuderiegeln, die in den Obergeschossen über einen vollverglasten Brückenbau miteinander verbunden sind. Im nördlichen Bauteil sind in den Obergeschossen Büro- und Praxisflächen, im südlichen Bauteil ist das Leto

# Tätigkeitsbericht

Motel untergebracht. Das Erdgeschoss dient einer kleinteiligen Einzelhandels- und Gastronomienutzung sowie der Lobby des Hotels. Die Liegenschaft verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 7.130 m<sup>2</sup> und ist vollständig vermietet. Durch seine optimale, frequentierte Lage und die hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindungen nimmt das „Moosach Center“ die infrastrukturelle Schlüsselfunktion am Standort ein.

## „Energiepark“ (Regensburg)

Bei dem Objekt „Energiepark“ handelt es sich um einen im Jahr 2008 erbauten und 2015 erweiterten Bürokomplex in Regensburg. Das in Niedrigenergiebauweise errichtete Objekt zeichnet sich durch einen hohen ökonomischen Standard aus (Geothermie- sowie Pho-

tovoltaik-Anlage). Insgesamt stehen rd. 14.285 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche, verteilt auf vier Geschosse, zur Verfügung. Flexible Grundrisse/Raumlösungen sowie ein hoher Ausbaustandard ermöglichen eine gute Drittverwendungsfähigkeit der Flächen. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen eine Kantine mit einem großzügigen und hellen Speisesaal sowie eine Kindertagesstätte. Das Objekt ist derzeit vollständig vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf rd. 1,8 MEUR p.a.

Beide Objekte stimmen aus dem Blickwinkel der regionalen sowie der sektoralen Diversifizierung mit der Strategie des Sondervermögens Catella Bavaria vollständig überein. Nachdem die ersten beiden Ankäufe in München getätigt wurden, konnte mit dem

Ankauf in Regensburg das Portfolio regional diversifiziert und damit die Fondsstrategie, in Immobilien in bayrischen Städten zu investieren, welche sich durch ein hohes Beschäftigungs- und Einkommensniveau auszeichnen, umgesetzt werden.

## Ausblick

Im dritten Geschäftshalbjahr möchten wir die Diversifizierung des Portfolios weiter ausbauen. Der Investitionsfokus liegt weiterhin auf gemischt genutzten Immobilien in den beiden Metropolregionen München und Nürnberg. Am 05.09.2018 konnte eine Absichtserklärung für den Ankauf eines Fachmarktzentrums unterzeichnet werden. Derzeit erfolgt die rechtliche, technische sowie steuerliche Ankaufsprüfung.



LETO MOTEĽ

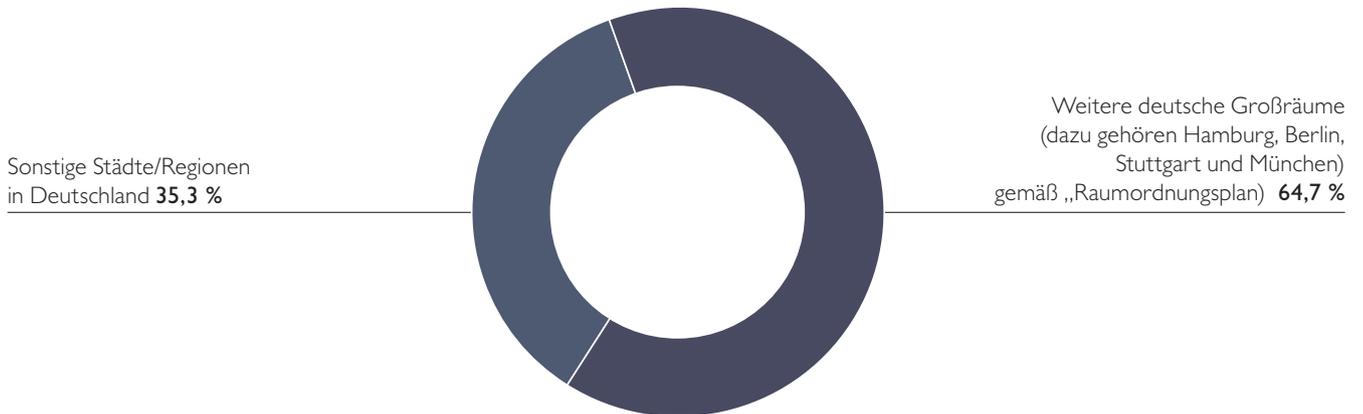
Stay on the sunny side

LETO MOTEĽ

# Tätigkeitsbericht

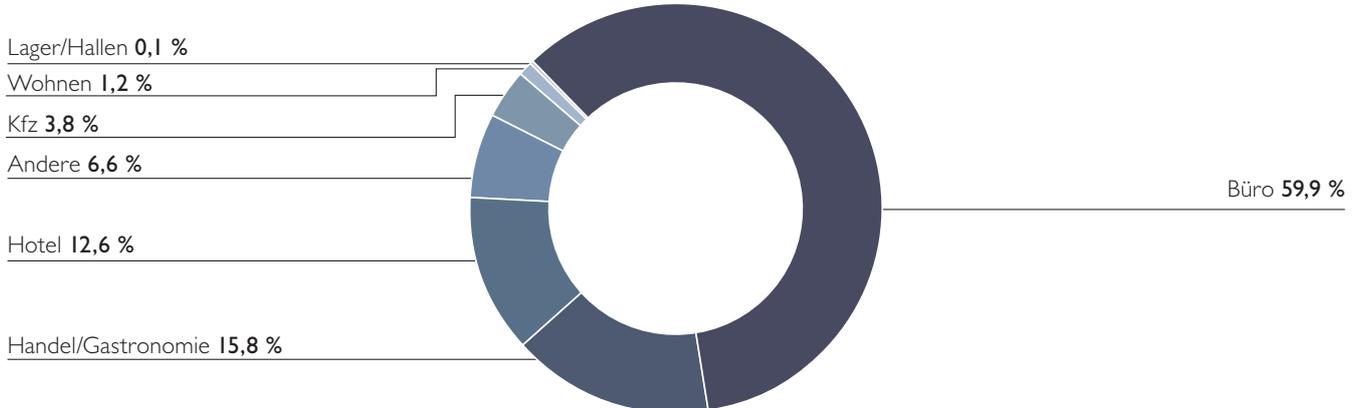
## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

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



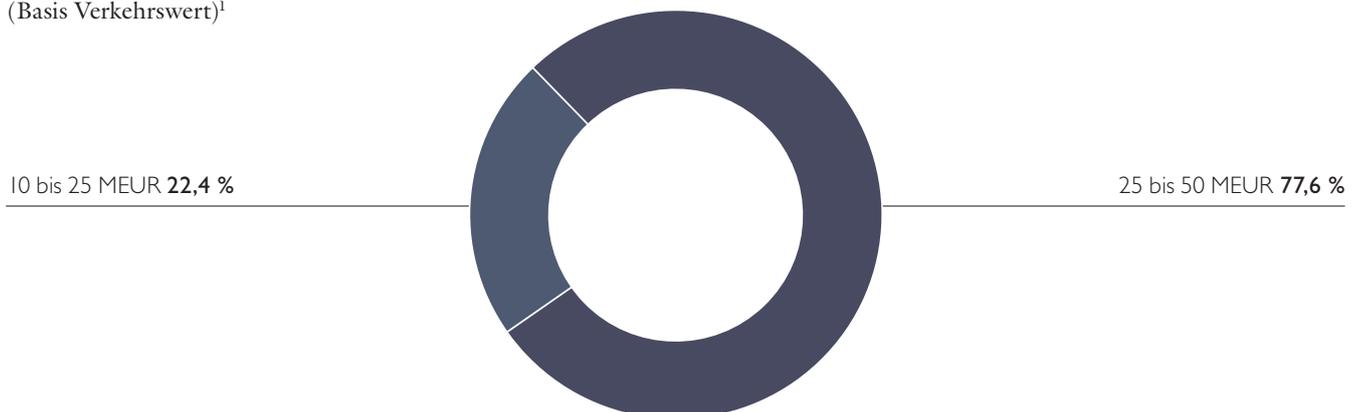
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



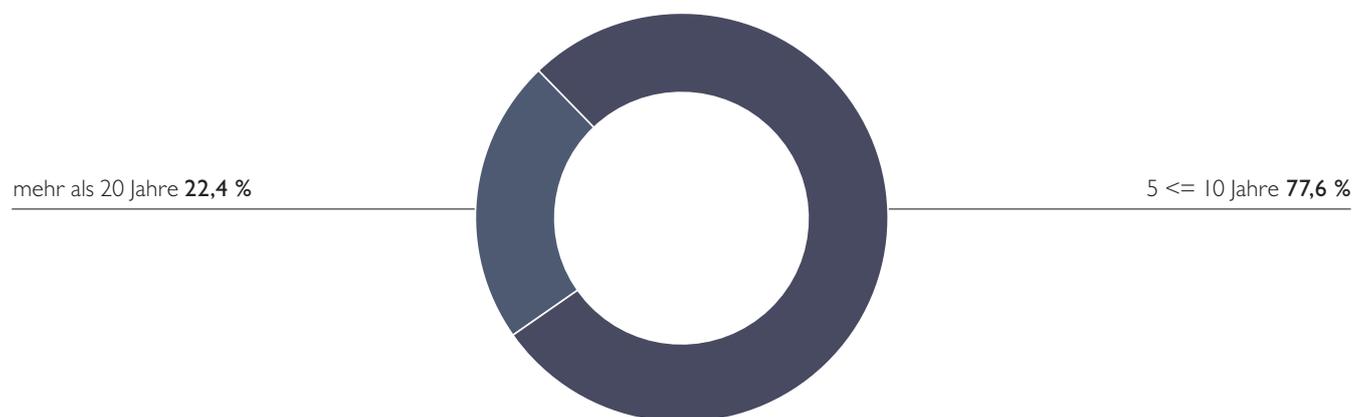
## Größenklassen der Fondsimmobilien

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



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der in Gutachten des externen Bewerbers angegebenen Restnutzungsdauern)



## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmieten)



<sup>1</sup> Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis im ersten Jahr der Anschaffung bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

# Tätigkeitsbericht

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 8.418 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 8.418 TEUR sind 4.023 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen.

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	27.500	29,1	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>27.500</b>	<b>29,1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Übersicht Währungsrisiken

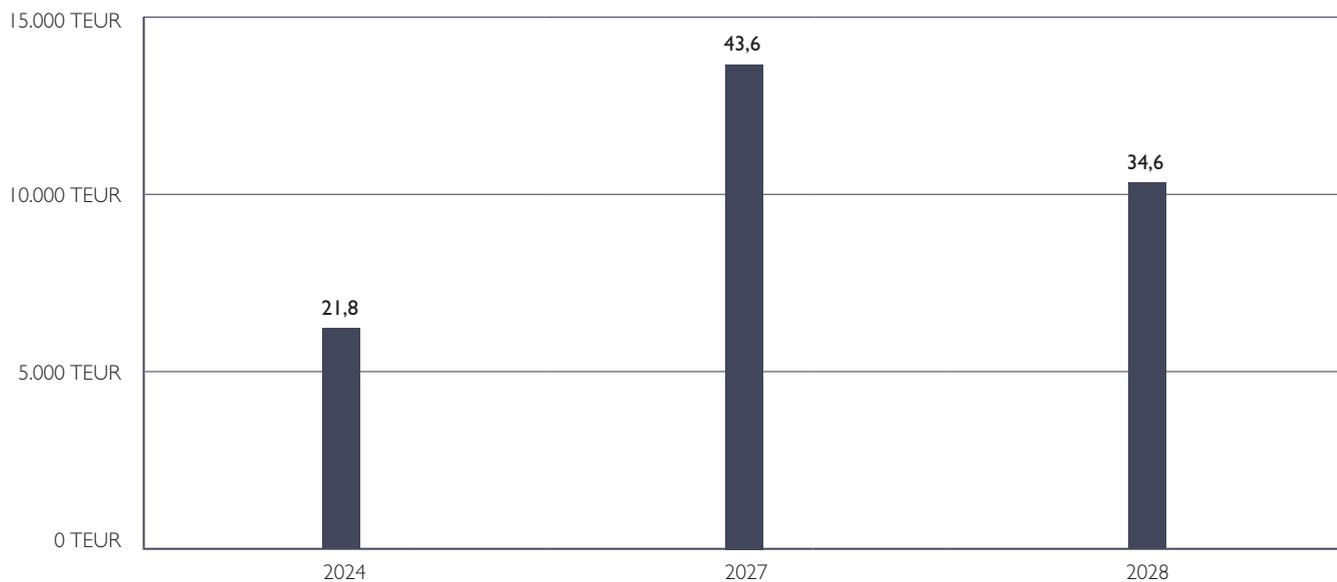
Im Berichtszeitraum liegen keine Fremdwährungspositionen vor.

## Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	0	0,0
1 bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	0	0,0
5 bis 10 Jahre	27.500	100,0
über 10 Jahre	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>27.500</b>	<b>100,0</b>

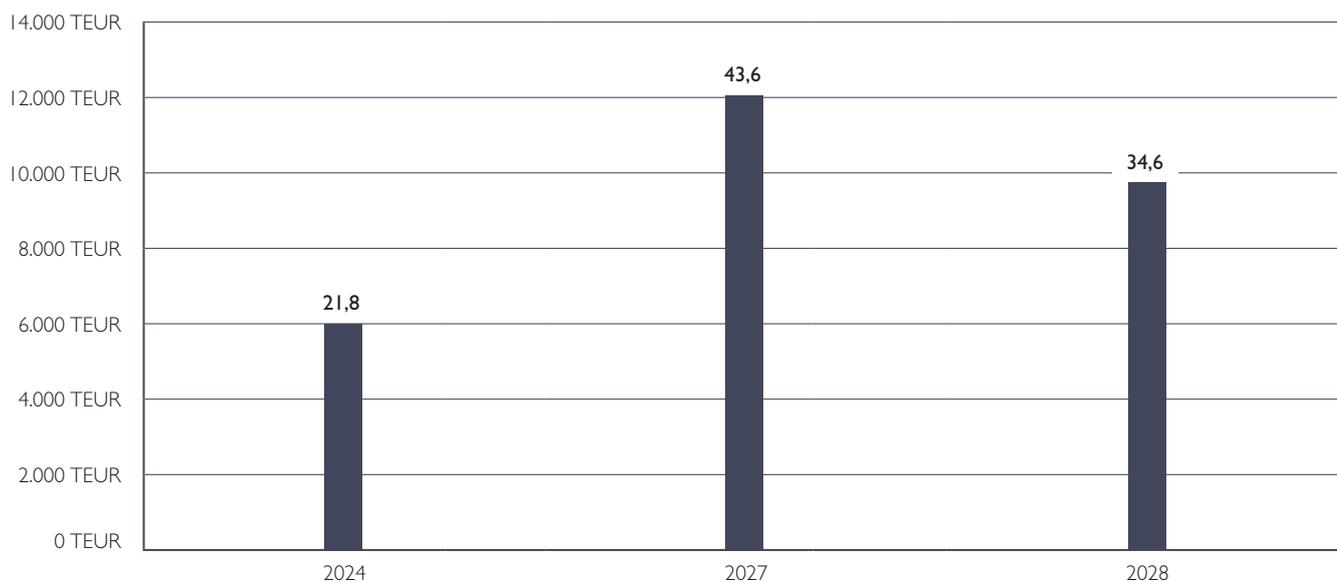
## Ende der Laufzeit der Kredite

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



## Ende der Zinsfestschreibung

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 27.500 TEUR.

# Tätigkeitsbericht

## Personal und Organisation

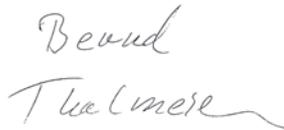
Mit Wirkung zum 31.08.2018 hat Herr Xavier Jongen sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

München, 9. November 2018

**Catella Real Estate AG**



H. Fillibeck  
Vorstand



Dr. B. Thalmeier  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand



# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Renditen

Renditezahlen in % <sup>1</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>2</sup>	4,0	4,0	0,0	4,0
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	-0,3	-0,3	0,0	-0,3
Nettoertrag <sup>2</sup>	3,7	3,7	0,0	3,7
Wertänderungen <sup>2</sup>	0,1	0,1	0,0	0,1
Ertragsteuern <sup>2</sup>	-0,1	-0,1	0,0	-0,1
latente Steuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	3,7	3,7	0,0	3,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>3</sup>	4,8	4,8	0,0	4,8
Währungsänderungen <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3</sup></b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>	<b>0,0</b>	<b>4,8</b>
<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>5</sup></b>				<b>2,5</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>				<b>1,5</b>

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) <sup>6</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	50.720	50.720	0	50.720
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0
Immobilien gesamt	50.720	50.720	0	50.720
Liquidität	23.808	23.808	0	23.808
Kreditvolumen	16.500	16.500	0	16.500
Fondsvolumen (netto)				65.330

<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 31.08.2017 bis 31.08.2018.

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2017 bis 31.08.2018.

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2017 bis 31.08.2018

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Liquiditäts- und Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 15.12.2017 bis 31.08.2018.

<sup>6</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von Monatsendwerten seit Fondsaufgabe ermittelt (31.08.2017 bis 31.08.2018).

## Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	94.600	94.600	0	0	94.600
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>1</sup>	4.270	4.270	0	0	4.270
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	569	569	0	0	569
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0	0	0
Sonstige negative Wertänderungen	290	290	0	0	290
Negative Wertänderungen durch latente Steuern	204	204	0	0	204
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	569	569	0	0	569
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-494	-494	0	0	-494

## Vermietung

### Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen <sup>2</sup> in %	DE direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	59,9	59,9	0,0	0,0	59,9
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	15,8	15,8	0,0	0,0	15,8
Jahresmietertrag Hotel	12,6	12,6	0,0	0,0	12,6
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
Jahresmietertrag Wohnen	1,2	1,2	0,0	0,0	1,2
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	3,8	3,8	0,0	0,0	3,8
Jahresmietertrag Andere	6,6	6,6	0,0	0,0	6,6
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Abweichende Werte sind durch unterschiedliche Bewertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

<sup>2</sup> Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

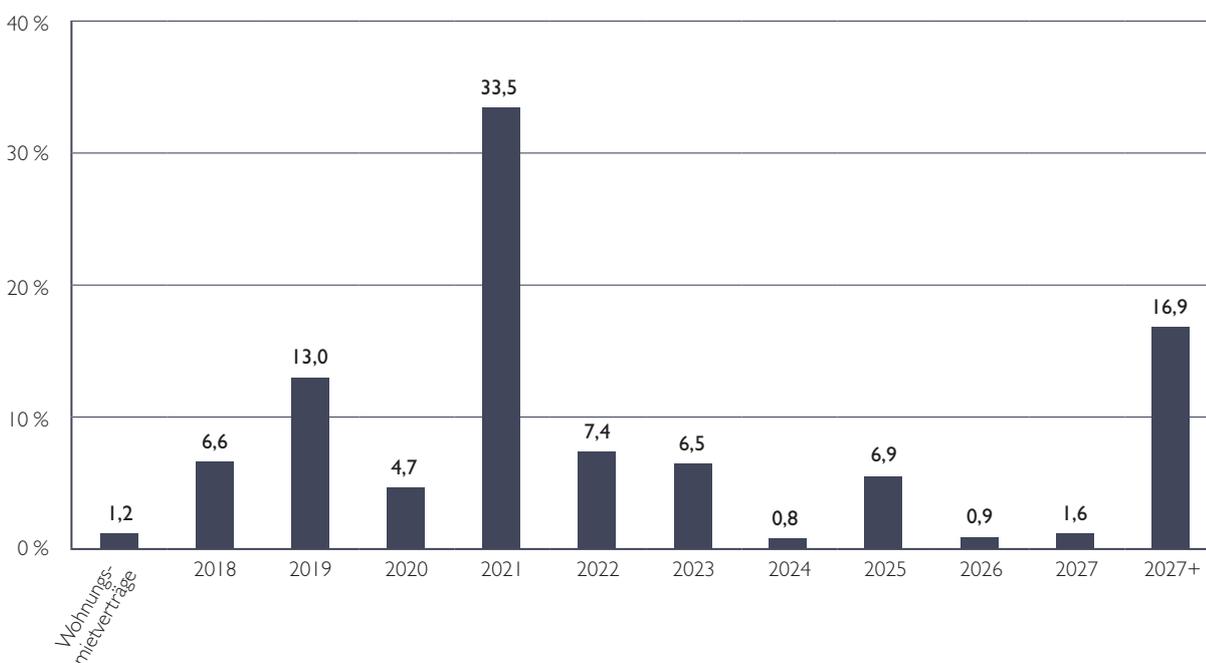
## Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnraummietverträge	1,2	1,2	0,0	1,2
2018	6,6	6,6	0,0	6,6
2019	13,0	13,0	0,0	13,0
2020	4,7	4,7	0,0	4,7
2021	33,5	33,5	0,0	33,5
2022	7,4	7,4	0,0	7,4
2023	6,5	6,5	0,0	6,5
2024	0,8	0,8	0,0	0,8
2025	6,9	6,9	0,0	6,9
2026	0,9	0,9	0,0	0,9
2027	1,6	1,6	0,0	1,6
2027+	16,9	16,9	0,0	16,9

## Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)



# Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.08.2018	31.08.2017
Immobilien	94.600	20.895
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0
Wertpapiere	0	0
Bankguthaben	8.418	36.427
Sonstige Vermögensgegenstände	6.453	1.638
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	29.020	6.126
<b>Fondsvermögen in TEUR</b>	<b>80.451</b>	<b>52.834</b>
Anzahl umlaufende Anteile	7.934.860	5.267.721
Anteilwert (EUR)	10,14	10,03
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,11	0,01
Tag der Ausschüttung	03.12.2018	30.11.2017

# Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresübersicht)<sup>1</sup>

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

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

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

# Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>52.834.427,91</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-52.677,21
Zwischenausschüttung		0,00
zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag		-154.582,01
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		0,00
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		26.662.930,45
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	26.662.930,45	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	0,00	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		139.806,31
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-331.034,31
davon bei Immobilien	-331.034,31	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		1.352.075,68
davon nicht realisierte Gewinne	517.199,54	
davon nicht realisierte Verluste	-111.117,27	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>80.450.946,82</b>

# Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

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

**Der zur Verfügung gestellte Steuerabzugsbetrag** für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31.12.2017 gemäß § 56 Abs. 1 Satz 3 InvStG 2018 beträgt 158.031,63 EUR. Davon wurden 154.582,01 EUR aus der Substanz zur Verfügung gestellt.

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

im Vorjahresberichtszeitraum erfasst wurde.

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

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

Der **ordentliche Nettoertrag** ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **realisierten Gewinne und Verluste** sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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 fünf Jahren (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

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

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

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. August 2018

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	73.425.000,00	91,27
2. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	21.175.000,00	26,32
<b>Summe der Immobilien</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>94.600.000,00</b>	<b>117,59</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.417.668,96	10,46
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>8.417.668,96</b>	<b>10,46</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	718.061,10	0,89
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	5.193.771,92	6,46
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	541.101,20	0,67
<b>Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>6.452.934,22</b>	<b>8,02</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>109.470.603,18</b>	<b>136,07</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	27.500.000,00	34,18
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	307.545,43	0,38
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	553.928,61	0,69
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	237.376,01	0,30
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>28.598.850,05</b>	<b>35,55</b>
<b>II. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>420.806,31</b>	<b>0,52</b>
<b>Summe der Schulden</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>29.019.656,36</b>	<b>36,07</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>80.450.946,82</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)		10,14	
Umlaufende Anteile (Stück)		7.934.860	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Zum Ende des Berichtszeitraumes beträgt das Fondsvermögen 80.451 TEUR. Dies entspricht bei 7.934.860 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 10,14 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 2.667.139 Anteile ausgegeben, Anteil-scheinrückgaben fanden nicht statt. Dies entspricht unter Berücksichtigung des Ertrags-/Aufwandsausgleichs einem Netto-Mittelzufluss von 26.663 TEUR.

Zum Berichtsstichtag zählen drei in Deutschland befindliche, direkt gehaltene Immobilien zum Portfolio des Catella Bavaria. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *Immobilienverzeichnis* dargestellt.

## Immobilien

Das Immobilienvermögen beinhaltet drei direkt gehaltene Liegenschaften in Deutschland und beläuft sich zum Stichtag auf 94.600 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Immobilien für das Sondervermögen angekauft.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag sind keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Bestand.

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 8.418 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte

Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 8.418 TEUR sind 4.023 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen.

Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 554 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 308 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 237 TEUR und Rückstellungen 421 TEUR sowie 873 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 718 TEUR gegenüber.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 6.453 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 718 TEUR betreffen im Wesentlichen die umlagefähigen Betriebskostenforderungen.

Die Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (5.194 TEUR) resultieren aus den Käufen der im Bestand gehaltenen Objekte.

Die anderen sonstigen Vermögensgegenstände (541 TEUR) betreffen Forderungen aus Forderungen an Dritte in Höhe von 540 TEUR sowie Forderungen aus dem Kauf von Immobilien in Höhe von 1 TEUR.

## Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 28.599 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten (27.500 TEUR) beziehen sich auf die aufgenommenen Darlehen für die Immobilien „Nymphenburger Str. 168, München“ (6.000 TEUR), „Energiepark, Regensburg“ (9.500 TEUR) sowie „Moosach Center, München“ (12.000 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 308 TEUR und resultieren aus noch nicht gezahlten Rechnungen für Objekterwerbe.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 554 TEUR betreffen Vorauszahlungen aus Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (237 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 59 TEUR, Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern in Höhe von 118 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle 9 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 48 TEUR sowie Sonstige Verbindlichkeiten 4 TEUR.

## Rückstellungen

Zum Stichtag bestanden Rückstellungen in Höhe von 421 TEUR. Diese setzten sich zusammen aus Instandhaltungskosten (100 TEUR), Rückstellungen für Steuern (267 TEUR), Kosten der steuerlichen Beratung (10 TEUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (45 TEUR) sowie Gutachterkosten (1 TEUR).



# Vermögensaufstellung

zum 31. August 2018  
Teil I: Immobilienverzeichnis

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>2</sup> in %
1		Nymphenburger Straße DE – 80634 München Nymphenburger Straße 168	W/G	B 19,9 G/H 31,5 W 7,5 K 0,4 A 40,7
2		Bunzlauer Straße DE – 80992 München Bunzlauer Straße 5/7/9	G	B 40,1 G/H 24,5 I 0,4 H 31,8 K 3,1 A 0,1
3		Blumenstraße DE – 93055 Regensburg Blumenstraße 16	G	B 92,0 G/H 2,4 K 5,5 A 0,1

## 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

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

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

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

### Art des Grundstücks

W Mietwohngrundstück  
G Geschäftsgrundstück  
W/G Gemischt genutztes Grundstück  
U unbebautes Grundstück

### 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

AA Autoaufzug  
A Außenstellplatz  
E Einzel-/Etagenheizung  
F Fernwärme, -kälte  
G Garage  
K Klimaanlage  
LA Lastenaufzug  
PA Personenaufzug

Erwerbsdatum <sup>3</sup>	RND <sup>4</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
03/2017	49	1949/1991	943,0	1.657,64/1.600,64	376,4	A, PA
01/2018	62	2010	2.767,0	7.128,0	-	G, PA, K
07/2018	50	2007	10.219,0	13.639,8	-	G, PA

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

<sup>2</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

<sup>3</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>4</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten des externen Bewerter in Jahren.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters <sup>2</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
1	Nymphenburger Straße DE – 80634 München	0,0	Groß-/Einzelhandel	1,2
2	Bunzlauer Straße DE – 80992 München	0,0	Hotel/Gastronomie	10,9
3	Blumenstraße DE – 93055 Regensburg	0,0	Produz. Gewerbe	3,2

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

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

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

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

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

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert 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 %
648,3	3,1	649,8/645,4	21.150,0/21.200,0	28,3
1.595,1	4,0	1.594,0	40.000,0	30,0
1.799,3	5,4	2.028,3	33.425,0	28,4

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

<sup>2</sup> Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete.

<sup>3</sup> Werte per 31.08.2018, annualisiert.

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

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Gutachten des externen Bewerter. 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.

# Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie				ANK des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR				
1	Nymphenburger Straße DE – 80634 München	20.759,0	1.602,7	726,6	876,1	7,7	156,2	1.369,6	102
2	Bunzlauer Straße DE – 80992 München	39.710,6	2.164,4	1.389,9	774,6	5,5	144,3	2.020,1	112
3	Blumenstraße DE – 93055 Regensburg	33.425,0	1.834,6	1.168,5	666,1	5,5	30,6	1.804,0	118

## 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

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

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

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

## Käufe

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	DE – 90535 Regensburg Blumenstr. 16–28	G	07/2018
Deutschland	DE – 80992 München-Moosach Bunzlauer Straße 5/7/9 (Moosach Center)	G	01/2018

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

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

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

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

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

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

## Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

# Vermögensaufstellung

zum 31. August 2018

## Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 8.418 TEUR (10,5 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR
Caceis Bank S.A., Germany Branch, München	655
UniCredit Bank AG (Bayerische HypoVereinsbank AG)	4.548
Deutsche Bank AG, Frankfurt	400
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	83
Aareal Bank AG, Wiesbaden	2.732
<b>Summe</b>	<b>8.418</b>

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

<b>I. Geldmarktinstrumente</b>	Stichtag 31.08.2018
Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.	-
<b>II. Investmentanteile</b>	Stichtag 31.08.2018
Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.	-
<b>III. Wertpapiere</b>	Stichtag 31.08.2018
Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.	-
<b>IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte</b>	Stichtag 31.08.2018
Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.	-
<b>V. Sicherungsgeschäfte</b>	Stichtag 31.08.2018
<b>1. Devisentermingeschäfte</b>	
Devisentermingeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.	
<b>2. Zins-Swaps</b>	
Zins-Swaps liegen zum Stichtag nicht vor.	



 MOOSACH CENTER

amplifon

Hörexperten

TABAK 

amplifon Hörexperten

amplifon Hörexperten



# Vermögensaufstellung

zum 31. Juli 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	718.061,10	0,89
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	5.193.771,92 0,00	5.193.771,92	6,46
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	(0,00)	0,0	541.101,20	0,67
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	27.500.000,00	34,18
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		307.545,43	0,38
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		553.928,61	0,69
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(0,00)	0,00 0,00	237.376,01	0,30
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>420.806,31</b>	<b>0,52</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>80.450.946,82</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>10,14</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>7.934.860</b>	

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 31. August 2017 bis zum 31. August 2018

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-41.865,91	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.528,25	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.609.333,77	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>2.573.996,11</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			736.191,23	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	601.554,93		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	45.960,15		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	77.758,56		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.917,59		
2. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		65.606,80	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		237.768,12	
4. Verwaltungsvergütung			399.743,81	
5. Verwahrstellenvergütung			53.550,00	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			64.390,73	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		62.162,24	70.752,01	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>1.628.002,70</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>945.993,41</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 31. August 2017 bis zum 31. August 2018

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				0,00
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Realisierte Verluste				0,00
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>0,00</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				139.806,31
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>1.085.799,72</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			517.199,54	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-111.117,28	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>406.082,26</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>1.491.881,98</b>

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 2.574 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden negative **Erträge aus Liquiditätsanlagen** im Inland in Höhe von 42 TEUR erzielt. Diese resultieren aus negativen Zinsen für Tagesgelder und Bankguthaben.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 2.609 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien (2.008 TEUR) sowie Erträge aus Nebenkosten (602 TEUR).

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 7 TEUR resultiert aus Weiterbelastungen an Mieter.

## Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 1.628 TEUR beinhalten Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 736 TEUR setzen sich aus umlagefähigen Betriebskosten von 602 TEUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 46 TEUR, Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 78 TEUR sowie übrigen Aufwendungen in Höhe von 11 TEUR zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 66 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsaufwand** beinhaltet Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 238 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 400 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 54 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 64 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 (7) BAB belastbaren Kosten; sie enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Sachverständige in Höhe von 62 TEUR sowie Beratungskosten in Höhe von 8 TEUR.

## Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Es haben keine Veräußerungsgeschäfte in der Berichtsperiode stattgefunden.

## Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 140 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

## Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 1.086 TEUR.

## Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 406 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne bei Immobilien.

## Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.492 TEUR.

# Verwendungsrechnung

zum 31. August 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 Geschäftsjahres	EUR 1.085.799,72	0,14
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 154.582,01	0,02
	<hr/> EUR 1.240.381,73	0,16
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>		
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR 1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR 208.515,50	0,03
	<hr/> EUR 209.515,50	0,03
<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 Steuerabzugsbetrag	EUR 158.031,63	0,02
3. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 872.834,60	0,11
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
<b>Gesamtausschüttung auf 7.934.860 ausgegebene Anteile</b>	<b>EUR 1.030.866,23</b>	<b>0,13</b>

#### **Vortrag aus dem Vorjahr**

Es ergab sich kein Vortrag aus dem Vorjahr.

#### **Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag**

Es wurde kein Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag berücksichtigt.

#### **Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.08.2018 beträgt 1.085.799,72 EUR.

#### **Zuführung aus dem Sondervermögen**

Es wurde eine Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 154.582,01 EUR vorgenommen.

#### **Einbehalte**

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

#### **Wiederanlage**

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres wurde keine Wiederanlage vorgenommen.

#### **Vortrag auf neue Rechnung**

Es werden Erträge von 208.515,50 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

#### **Für Ausschüttung vorgesehene Erträge**

Der zur Verfügung gestellte Steuerabzug für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31.12.2017 gemäß § 56 Abs. 1 Satz 3 InvStG 2018 beträgt 158.031,63 EUR.

Bei 7.934.860 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 03.12.2018 insgesamt 872.834,60 EUR. Somit werden pro Anteil 0,11 EUR ausgeschüttet.

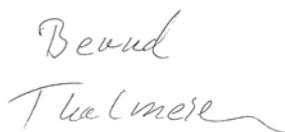
Ausschüttungstermin ist der 03.12.2018.

München, 9. November 2018

**Catella Real Estate AG**



H. Fillibeck  
Vorstand



Dr. B. Thalmeier  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# Anhang

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

---

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

---

## II. Sonstige Angaben

---

Anteilwert	10,14 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	7.934.860

---

### 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 Bewerter innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

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

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

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

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

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

erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerter bestellen. Auch ein Bewerter, der als Ankaufsbewerter gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerter gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seiner letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

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

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

## 5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

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

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

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

Bewerter müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung

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

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

## 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

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

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

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

## 5.3 Versicherung

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

## 5.4 Honorar

Die Regelung der Vergütung der Bewerter ist einer gesonderten Vergü-

tungsordnung vorbehalten. Die darin zu vereinbarenden Vergütungen für die Tätigkeit Bewerter dürfen keine Fehlanreize im Hinblick auf die zu ermittelnden Verkehrswerte setzen.

## 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die

# Anhang

marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltung- 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 Instandhaltungssau 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 Bewerbers, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungsstichtag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der

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

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

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

## 11. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei

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

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

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

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

# Anhang

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 inländische und 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. Steuererminderungsöglichkeiten 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.

## 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Ver-

ordnung (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 Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z. B.

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

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

Die Gesellschaft beachtet den Grund-satz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewer-tungsmethoden beibehalten. Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle 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 Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

## V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden

*von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle* bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

## VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

## VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Die Gesellschaft wird die Bewertungsgrundsätze und Bewertungsverfahren

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

## VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

# Anhang

## IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,90 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	1,41 %
Transaktionskosten	921.250,00 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. 6 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, 3 und 4 BAB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Berichtszeitraums dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind **transaktionsabhängige Vergütungen** in Höhe von 921.250,00 EUR 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 Geschäftsjahr wurden keine Vergütungen, die dem Sondervermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder eine EU-Verwaltungsgesellschaft oder ausländische AIF-Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet.

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

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 7 TEUR resultiert aus Weiterbelastungen an Mieter.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 (7) BAB belastbaren Kosten; sie enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Sachverständige in Höhe von 62 TEUR sowie Beratungskosten in Höhe von 8 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 Vergütung an Risktaker gem. § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	2.250.222,76 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

Am 25.06.2018 wurde ein neuer Verkaufsprospekt für das Sondervermögen Catella Bavaria veröffentlicht. Die Änderungen haben sich im Wesentlichen aus den Änderungen der Allgemeinen und besonderen Anlagebedingungen ergeben, die im Wesentlichen zur Umsetzung der seit dem 01.01.2018 anzuwendenden Neufassung des Investmentsteuergesetzes erfolgten.

# Anhang

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil <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	1,26
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,36

<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 Zielrendite eines „Core-Fonds“ zu verstehen ist.

# Vermerk des Abschlussprüfers

## An die Catella Real Estate AG, München:

Die Catella Real Estate AG, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Catella Bavaria für das Geschäftsjahr vom 1. September 2017 bis 31. August 2018 zu prüfen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. September 2017 bis 31. August 2018 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 9. November 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer

# Steuerliche Hinweise

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

Catella Bavaria, ISIN: DE000A2AS909, Beginn des Geschäftsjahres: 31.08.2017,  
Ende des Geschäftsjahres: 31.12.2017, Thesaurierung zum 31.12.2017

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

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen <sup>1</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG <sup>3</sup> pro Anteil EUR
I d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,0000	0,0000	0,0000
	Zusatz davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
I e)	(weggefallen)	-	-	-
I f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und <sup>8</sup>			
aa)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
I g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0146	0,0146	0,0146
I h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000

<sup>1</sup> Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden.

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

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

<sup>4</sup> Ausschüttung gemäß der Definition des BMF-Schreibens vom 18.08.2009 Randziffer 12.

<sup>5</sup> Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen.

<sup>6</sup> Der Betrag ist netto ausgewiesen.

<sup>7</sup> Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

<sup>8</sup> Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

# Steuerliche Hinweise

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz über die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG für den Investmentfonds Catella Bavaria für den Zeitraum vom 31.08.2017 bis 31.12.2017

An die Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend: wir) beauftragt, auf der Grundlage der Buchführung für den oben aufgeführten Investmentfonds für den angegebenen Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (nachfolgend: InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

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

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben aufgeführten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Daher sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hatte und soweit für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellte steuerliche Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG vorlagen, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben der Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

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

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung der steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG auswirken kann, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG keine über die Prüfung der Einhaltung der Regeln des deutschen Steuerrechts hinausgehende Ermittlungen vorzunehmen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Sachverhalte des laufenden Jahres vorzunehmen. Unsere Aussage stützen wir auf analytische Untersuchungshandlungen und Befragungen zu den veröffentlichten Aktiengewinnen und den veröffentlichten Rücknahmepreisen für den Berichtszeitraum.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, (weitere) Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

München, den 15.11.2018

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frederik Wolf  
(Steuerberater)

Michelle Gmelin  
(Steuerberaterin)

# Steuerliche Hinweise bis 31.12.2017

Aufgrund der Investmentsteuerreform war für steuerliche Zwecke zum 31.12.2017 ein Rumpfgeschäftsjahr zu bilden, für das zwangsweise eine steuerliche Thesaurierung erfolgte.

Die Thesaurierung für das Jahr 2017 erfolgt zum 31.08.2017 in Höhe von EUR 0,0098 je Anteil.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig<sup>1</sup> sind. Dem ausländischen Anleger<sup>2</sup> empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilswerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Gegebenenfalls kann es jedoch zu einer definitiven Belastung von einer Kapitalertragsteuer i.H.v. 15 Prozent auf deutsche Dividenden und deutsche eigenkapitalähnliche Genussscheine kommen, wenn bestimmte Vorgaben des Einkommensteuergesetzes nicht eingehalten werden können. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- € (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- € (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden.<sup>3</sup>

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

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

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger

<sup>1</sup> Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

<sup>3</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01.01.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

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

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

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

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

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

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

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

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außer-

halb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

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

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich grundsätzlich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf

# Steuerliche Hinweise bis 31.12.2017

der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

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

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

des Sondervermögens vor dem 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 eingegangen wurden.

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

## Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

## Negative steuerliche Erträge

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

bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

## Substanzauskehrungen

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

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

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Bei einer Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

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

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

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

Zum 31.12.2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o.g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

## **Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

### **Inländische Mieterträge und Zins-erträge sowie zinsähnliche Erträge**

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig<sup>4</sup>. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

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

### **Ausländische Mieterträge**

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

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

## **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien**

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

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

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

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

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

# Steuerliche Hinweise bis 31.12.2017

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

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

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

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

- Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden

- Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>5</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1.1.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen

Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

## In- und ausländische Dividenden

Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind bei Körperschaften steuerpflichtig.

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

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

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

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

inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften als sog. Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften**

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

### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene

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

### **Substanzauskehrungen**

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

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich

steuerfrei<sup>6</sup>, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). Von Einzelunternehmern sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 1.3.2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstätig als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträgen zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

<sup>6</sup> 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

# Steuerliche Hinweise bis 31.12.2017

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

Zum 31.12.2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o.g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

## Steuerausländer

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

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann

– wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Sondervermögen – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

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

## Solidaritätszuschlag

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

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

## Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteu-

erpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## Ausländische Quellensteuer

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

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

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

## Ertragsausgleich

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

## Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B.

anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

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

### **Zwischengewinnbesteuerung**

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Sondervermögen noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsaus-

gleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

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

### **Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen**

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens verein-

bart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9.12.2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z.B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermitteln die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburts-

# Steuerliche Hinweise bis 31.12.2017

datum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

## Gründerwerbsteuer

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

## Hinweis:

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

## Rechtliches und steuerliches Risiko

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

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige

Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

## Investmentsteuerreform

Am 26.7.2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet. Der Gesetzgeber will mit der Investmentsteuerreform insbesondere EU-rechtliche Risiken ausräumen und Möglichkeiten für steuerliche Gestaltungen einschränken. Außerdem sollen Verwaltungsaufwand abgebaut und rechtliche Systemfehler korrigiert werden.



Für Publikumsfonds wie den Catella Bavaria ist ab 2018 ein Systemwechsel vorgesehen: Sie sollen künftig mit 15 % Steuern auf inländische Dividenden, Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien belastet werden. Damit werden deutsche und ausländische Fonds hinsichtlich dieser Erträge auf der Fondsebene künftig gleich besteuert.

Für Anleger, die bislang keine Steuern auf Kapitalerträge zahlen (wie beispielsweise Kirchen oder gemeinnützige Organisationen), würde die Vorbelastung des Fonds eine Steuererhöhung bedeuten. Das Investmentsteuergesetz

sieht für diese Anleger ein Verfahren vor, wonach auf Antrag des Fonds die Steuerpflicht auf Fondsebene entfällt, soweit solche Anleger am Fonds beteiligt sind. Diese Anleger erhalten die auf Fondsebene nicht erhobene/erstattete Steuer vom Fonds ausgezahlt (sog. nannter Befreiungsbetrag).

Für weitere Anlegergruppen, insbesondere für Privatanleger, sollen Teilfreistellungen der Ausschüttungen und Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile die Belastung auf Fondsebene pauschal ausgleichen (sogenannte Teilfreistellung).

Aufgrund der Neuregelung gelten alle Fondsanteile zum 31.12.2017 für steuerliche Zwecke als veräußert und zum 1.1.2018 als neu angeschafft. Die Besteuerung eines etwaigen Veräußerungsgewinns findet allerdings erst zum Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile statt.

Seit 1.1.2018 unterliegt der Catella Bavaria den Vorschriften des InvStG i.d.F. ab 1.1.2018. Weitergehende grundlegende Informationen zu den ab 1.1.2018 geltenden Regelungen sind den steuerlichen Hinweisen unter dem Punkt *Steuerliche Hinweise ab 1.1.2018* angefügt.



# Steuerliche Hinweise ab 01.01.2018

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

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorerträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich

801,- Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommens-

steuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

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

### **Vorabpauschalen**

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen

des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum

# Steuerliche Hinweise ab 01.01.2018

31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt

die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 Prozent bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

### **Ausschüttungen**

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

### **Vorabpauschalen**

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat,

der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Steuerabzug.

### **Negative steuerliche Erträge**

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

### **Abwicklungsbesteuerung**

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

### **Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

### **Solidaritätszuschlag**

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

# Steuerliche Hinweise ab 01.01.2018

## Kirchensteuer

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

## Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

## Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

## Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z.B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei

den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

## Grunderwerbsteuer

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

### **Hinweis:**

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

# 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

## Vorstand

**Henrik Fillibeck**

**Xavier Jongen** – bis 31.08.2018

**Dr. Bernd Thalmeier**

**Jürgen Werner**

## Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB,

Stockholm/Schweden (94,5 %)

Fastighetsaktiebolaget Bremia,

Kalmar/Schweden (5,5 %)

## Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 34–36

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

D-80636 München

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

**Markus Obermeier** – bis 30.06.2018

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken.

**Michael Post**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken.

**Florian Lehn** – ab 01.07.2018

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken.

**Dr. Hubert Geppert** – ab 01.07.2018

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

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

Dipl.-Ing.

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

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

Dipl.-Ing.

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

### **Dr. Martin Töllner**

Dipl.-Ing., Architekt

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

### **Sylvie Westenberger**

Dipl.-Ing., 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** – ab 01.01.2018

Dipl.-Ing.

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

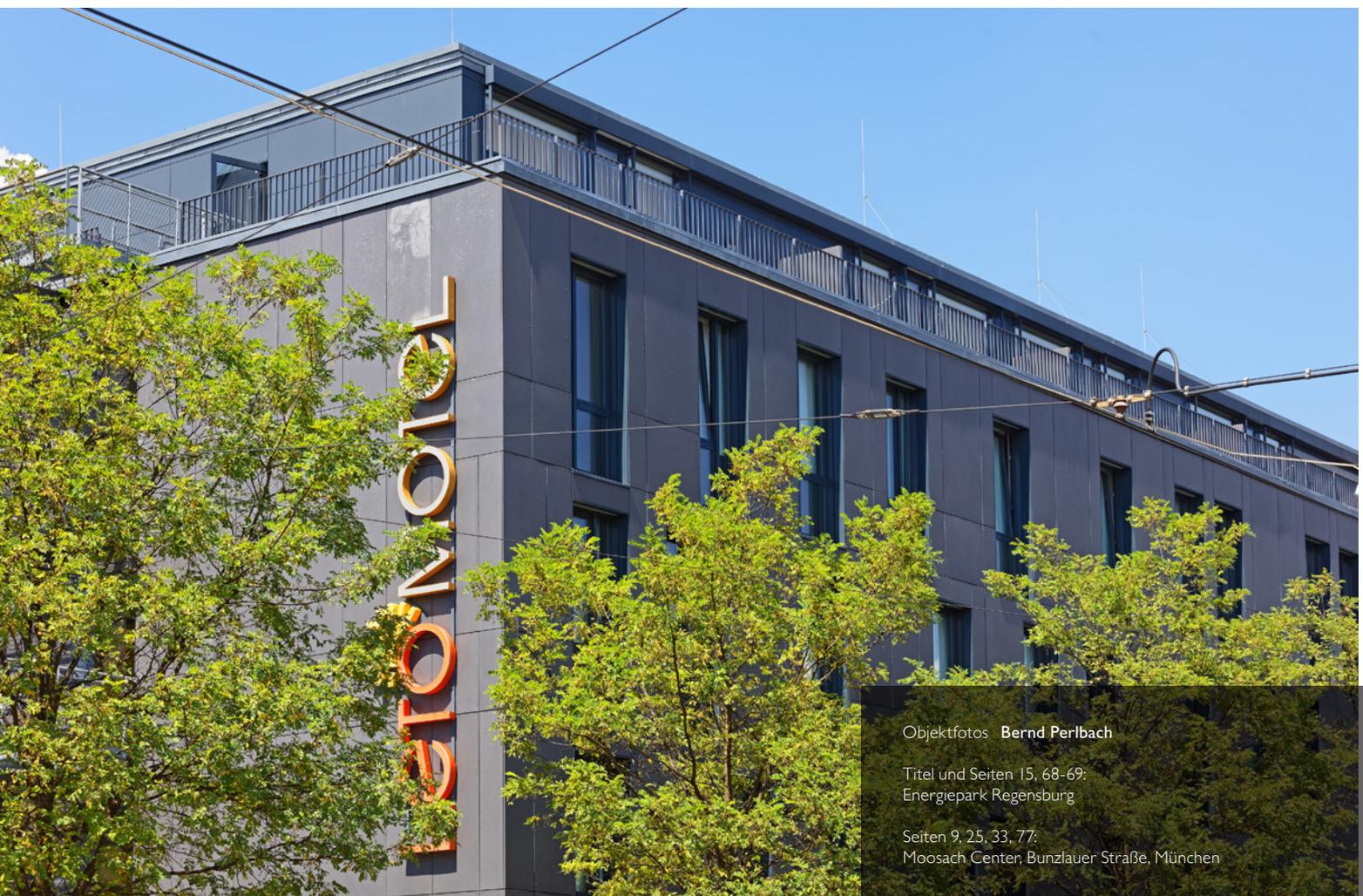
### **Richard Umstätter** – ab 01.01.2018

IHK-Fachwirt

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

## **Anlageausschuss**

Ein Anlageausschuss wurde bisher noch nicht gebildet.



Objektfotos **Bernd Perlbach**

Titel und Seiten 15, 68-69:  
Energiepark Regensburg

Seiten 9, 25, 33, 77:  
Moosach Center; Bunzlauer Straße, München



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)