

Kennzahlen "auf einen Blick"

Fondsvermögen	Stand 31.08.2021	Stand 31.08.2020	
Fondsvermögen netto	113.835	107.962	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	149.405	139.272	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	5.898	18.435	TEUR
Finanzierungsquote ²	28,2	28,3	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	126.313	110.755	TEUR
davon direkt gehalten	126.313	110.755	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	5	4	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio¹			
Käufe von Objekten	1	I	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	94,2	96,4	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität⁴	19.955	25.085	TEUR
Gebundene Mittel ^s	-3.260	-3.216	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	16.695	21.869	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	14,7	20,3	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite) ^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	2,1	2,9	%
seit Auflage ¹⁰	10,6	8,3	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	10.903.328	10.336.663	Stück
Anteilwert ¹¹	10,44	10,44	EUR
Ausgabepreis ¹²	10,96	10,96	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	01.12.2021	01.12.2020	
Ausschüttung je Anteil	0,20	0,22	EUR
Gesamtkostenquote	1,02	1,02	%

Auflage des Fonds: 15.12.2016 ISIN: DE000A2AS909 WKN: A2AS90 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.

- Im Berichtszeitraum vom 01.09.2020 bis 31.08.2021, im Vergleichszeitraum vom 01.09.2019 bis 31.08.2020.
- Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (annualisiert).
- Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.
- Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten (abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung), Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.
- Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.
- Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.
- Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage); abweichend zur Definition der BVI-Rendite wird die preiswirksame Vereinnahmung des Ausgabeaufschlages in der Rendite nicht berücksichtigt.
- Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.
- 10 Angabe zum 31.08.2021 für den Zeitraum vom 15.12.2016 bis 31.08.2021, Angabe zum 31.08.2020 für den Zeitraum vom 15.12.2016 bis 31.08.2020.
- Auf einen Ausweis des Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit kein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit der Rücknahmepreis dem
- 12 Anteilpreis inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen "auf einen Blick"	3
Tätigkeitsbericht	6
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	18
Entwicklung des Sondervermögens	19
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 (Vermögensübersicht)	20
Vermögensaufstellung zum 3 I. August 2021 - Teil I:	24
Immobilienverzeichnis	24
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	28
Übersicht Anschaffungskosten	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	31
Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 - Teil II:	32
Bestand der Liquidität	32
Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 - Teil III:	34
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	34
Ertrags- und Aufwandsrechnung	35
Verwendungsrechnung zum 31. August 2021	39
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der	
Vermögensaufstellung sind	40
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	40
Sonstige Käufe und Verkäufe	40
Anhang	41
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	58
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	61
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	64
Steuerliche Hinweise	65
Gremien	73

Makroökonomische Gegebenheiten

Die deutsche Wirtschaft hat im Jahr 2020 das schwächste Jahr seit der Finanzkrise 2008 erlebt. Das reale Bruttoinlandsprodukt verzeichnete einen Einbruch von ca. 5,1 %. Die pandemiebedingten Schließungen und die fehlende Nachfrage hinterließen in allen Wirtschaftszweigen ihre Spuren. So waren auch gerade für die beiden großen Säulen der deutschen Wirtschaft – die Industrie (ca. -10,5 %) und das verarbeitende Gewerbe (ca. -11,4 %) – deutliche Einbußen der realen Wirtschaft erkennbar. Herauszustellen ist aber auch, dass sich bestimmte Bereiche bereits wieder deutlich erholt haben. Die Industrie hat die Krise inzwischen erstaunlicherweise gut verarbeitet. Auch das verarbeitende Gewerbe hat sich an die neue Normalität gewöhnt und die Produktion in Richtung Vollauslastung wieder hochgefahren. Zudem ist der Bedarf an deutschen Produkten auf der Welt weiterhin hoch. Die große Belebung der Absatzmärke in den USA und in China lassen die deutschen realen Exporte im Jahr 2021 um voraussichtlich ca. 9,2 % wachsen. Das Exportvolumen liegt dann in etwa wieder auf dem Vorkrisenniveau 2019.

Eine rasche Belebung der Binnenkonjunktur wird ebenfalls erwartet, da Beschränkungen der sozialen Kontakte und Schließungen des Einzelhandels und der Gastronomie gelockert werden. Nicht zuletzt aufgrund des Instruments der Kurzarbeit blieb ein Großteil der Beschäftigten von umfassenden Einkommensverlusten verschont. Vielmehr haben Verbraucher seit Beginn der Coronakrise viel Geld zugunsten der Sparquote zur Seite legen können. Die Verschuldung des Staates hingegen hat sich deutlich ausgeweitet. Während die Bruttoschuldenquote – der Quotient aus Bruttoschulden und Bruttoinlandsprodukt – über die Jahre deutlich verringerte und Ende 2019 einen Wert von ca. 55 % aufwies, notierte die Quote Ende 2020 sogar bei 65 %.²

Ferner bereiten der deutschen Wirtschaft knappe Rohstoffe, wie etwa bei den Halbleitern, Sorge. Auch die Nachfrage nach Baumaterialien, insbesondere für Holz, steigt vor allem in China und den USA. Die Knappheiten könnten einen nachhaltigen schnellen wirtschaftlichen Aufschwung nach der Coronakrise gefährden. Vor allem mit dem erneuten Einstieg in die gesellschaftliche und ökonomische Normalität infolge der Impffortschritte und der damit einsetzenden Entladung des aufgestauten Konsums halten diese Engpässe die konjunkturelle Erholungsdynamik zurück.

Die sehr expansive Geldpolitik der Notenbanken hält die Marktzinsen weiterhin auf einem sehr niedrigeren Niveau. Die EZB hat beschlossen, seinen sehr akkommodierenden geldpolitischen Kurs fortzufahren. Der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität werden unverändert bei 0,0 %, 0,25 % beziehungsweise minus 0,50 % belassen. Die EZB will die Nettoankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme, PEPP), das einen Gesamtumfang von 1.850 Milliarden Euro hat, mindestens bis Ende März 2022 und in jedem Fall so lange weiterhin durchführen, bis die Phase der Coronakrise überstanden ist. Die EZB geht davon aus, dass die Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden, bis sie feststellt, dass sich die Inflationsaussichten deutlich einem Niveau annähern, das hinreichend nahe, aber unter zwei Prozent liegt, und dass sich diese Annäherung in der Dynamik der zugrunde liegenden Inflation durchgängig widerspiegelt. Die Inflation in Deutschland wird dieses Jahr wohl ca. 2,3 % betragen. Dies ist vor allem Sonderfaktoren geschuldet, etwa dem Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung oder der neuen CO2-Steuer. Zudem dürfte es künftig in einzelnen Wirtschaftsbereichen zu Knappheiten kommen, wenn die pandemiebedingt zurückgestaute Nachfrage auf die Gütermärkte drängt. Auch dies ist eher ein einmaliger Faktor. Des Gespenstes in Form der Hyperinflation bedienen sich Krisenpropheten aus dem akademischen oder publizistischen Lager oft nur zu gern. Soweit ist es längst noch nicht und es gibt Gründe, die gegen eine deutlich höhere Inflation sprechen. Doch die steigenden Rohstoffpreise werden mittelfristig zu steigenden Herstellungs- und Transportkosten bei einer Vielzahl von Gütern beitragen. Allerdings besteht die Gefahr echter Inflation nur dann, wenn sich diese Preissteigerungen zu einer Lohn-Preis-Spirale hochschaukeln. In vielen Euro-Ländern ist die Unterbeschäftigung erschreckend hoch; kräftige Lohnsprünge sind daher kurzfristig nicht in Sicht. Doch Strukturbrüche wie eine zunehmend alternde Gesellschaft und der dadurch demographisch bedingte Fachkräftemangel treiben die Löhne und nähren die Inflation. In letzter Konsequenz kann man sich nicht darauf verlassen, dass Inflation und Zinsen immer niedrig bleiben. Sofern keine weiteren gesamtwirtschaftlichen Schocks einsetzen, werden irgendwann auch die Zeiten sehr niedriger Zinsen ein Ende finden müssen.3

Langfristig sind strukturelle Herausforderungen viel relevanter als die durch die Corona-Pandemie bedingten konjunkturellen Schwankungen, insbesondere wenn mit der Automobilbranche die Schlüsselindustrie der deutschen Wirtschaft im Fokus des Strukturwandels seht. Strenge CO2-Grenzwerte für neue Pkw in der Europäischen Union führen dazu, dass die Hersteller mehr Elektroautos auf den Markt bringen müssen. Resultierende höhere Produktionskosten setzen gerade die Fertigungsstandorte und mit ihnen die Zulieferindustrie im Rahmen sinkender komparativer Kostenvorteile in den Industrienationen unter Druck. Gleichwohl sollte kein Abgesang auf die deutsche Automobilindustrie angestimmt werden. Der Vorwurf an die deutsche Automobilindustrie, alle technologischen Trends verschlafen zu haben, ist schlichtweg falsch. Der Tadel, dass die Unternehmen der Automobilindustrie bei manchen Technologien nicht die schnellsten waren, ist sicher zutreffend; in letzter Konsequenz zählten die deutschen Unternehmen aber oft zu den besten Anbietern. Gemessen an relevanten Indikatoren wie Marktanteilen, Rentabilitäten und Innovationsfähigkeiten muss sich die deutsche Automobilindustrie nicht vor der ausländischen Konkurrenz verstecken.4

Auch bei klassischen Standortfaktoren wie der Steuerbelastung von Kapitalgesellschaften, dem Lohnniveau sowie den -nebenkosten und der Arbeitszeitflexibilität hat sich Deutschland im internationalen Vergleich eher verschlechtert. Gerade vor diesem Hintergrund ist das Jahr 2021 im politischen wie auch im wirtschaftlichen Sinne ein besonderes Jahr. Mit dem Jahr wird die Ära Angela Merkel zu Ende gehen. Umso wichtiger ist, dass der neue Kanzler und die neue Regierung den internationalen Standortwettbewerb ganz oben auf der politischen Agenda ansiedeln, dem Land eine neue Agenda auftragen und Reformen anstoßen.

Der Immobilienmarkt in Bayern

Auch der süddeutsche Immobilienmarkt steht unter dem Eindruck der Pandemie. Zu Beginn des Jahres 2020 wurde befürchtet, dass sich die wirtschaftlichen Verwerfungen in sinkenden Transaktionsvolumina, Preisen und Mieten manifestieren dürften. Tatsächlich wurde zum Beispiel auf dem Münchner Markt für die Immobilien-Assetklassen Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik im Vergleich zum Vorjahr 2019 (knapp 12 Mrd. EUR) im vergangenen Kalenderjahr mit knapp 5,8 Mrd. EUR deutlich weniger transaktioniert. Da der Wert von fast 12 Mrd. EUR im historischen Kontext allerdings einen absoluten Spitzenwert darstellt, birgt der skizzierte Rückgang wenig Aussagekraft. Vielmehr liegt das Transaktionsvolumen im Jahr 2020 mit besagten 5,8 Mrd. EUR nicht wesentlich unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre mit ca. 6,2 Mrd. EUR pro Jahr. Auch bei Betrachtung weiterer süddeutscher Städte ist zwar ein Rückgang der Volumina ersichtlich, ein gewaltiger Einbruch ist hingegen ausgeblieben. So wurde zum Beispiel im Jahr 2020 in Nürnberg ein Volumen von 1,04 Mrd. EUR für die besagten Immobilien-Assetklassen transaktioniert. Dies entspricht zwar einer Reduktion von fast 30 % im Vergleich zum Vorjahr (1,45 Mrd. EUR). Gleichwohl liegt der Wert deutlich über dem langjährigen Mittelwert (772 Mio. EUR).5

Immobilien gelten nach wie vor als äußerst interessant, da aufgrund der expansiven fiskalpolitischen Hilfen die Einkommensströme als stabil zu bezeichnen sind und im Kontext der expansiven geldpolitischen Maßnahmen die Assetklasse Immobilie ein ideales Substitut zu den traditionellen Anlagemöglichkeiten darstellt. Die Immobilienfinanzierer haben zwar der Analyse der zu finanzierenden Immobilien erhöhte Aufmerksamkeit zukommen lassen, das Neugeschäft wurde allerdings nicht wesentlich tangiert.

In der Coronakrise sind einzelne Immobilien-Assetklassen stärker betroffen als andere Klassen. Insbesondere die temporäre Schließung von Hotels und Restaurants sowie im stationären Einzelhandel bedeutet für die Betriebe Umsatz- und für die Eigentümer partielle Mietausfälle. Ferner hat sich das Insolvenzrisiko bei vielen Unternehmen deutlich erhöht. Zwar waren die erfassten Insolvenzen im Zeitablauf rückgängig. Dies ist aber wohl vielmehr der bisher ausgesetzten Insolvenzantragspflicht geschuldet. Die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht ist seit Anfang Mai 2021 wieder aufgehoben und dürfte mittelfristig auch zu einer Erhöhung der statistisch erfassten Insolvenzen führen.

Das Coronavirus wird mit Fortschritt der Impfkampagne mehr und mehr an Brisanz verlieren. Die Nutzung von Home-Office bzw. mobilem Arbeiten und die Anwendung von digitalen Videokonferenzen werden auch nach der Krise weiterhin Bestandteile des Arbeitsalltages

sein. Die tatsächlichen Auswirkungen auf den Büromarkt sind noch sehr schwer abzuschätzen. Studien legen nahe, dass gerade die großen Konzerne signifikant Büroflächen abbauen könnten. Kleinere Unternehmen hingegen denken vielmehr über eine moderne Ausgestaltung der Flächen nach, da attraktive Büroflächen einen Wettbewerbsvorteil im Hinblick für das Werben um junge Talente darstellen können. Dass das Büro auch nach der Coronakrise eine Zukunft haben wird, wird einvernehmlich angenommen. Auch auf dem Münchner Büroimmobilienmarkt hinterließ die Corona-Pandemie in Form steigender Leerstände ihre Spuren. 2020 stieg die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr von 1,4 % auf 2,3 %. Auch wenngleich dies einen relativen deutlichen Anstieg darstellt, ist die Quote im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 10 Jahre mit ca. 4,2 % noch sehr niedrig. Anfang der 2010er Jahre waren in München noch Quoten für den Leerstand von ca. 9,5 % ersichtlich. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten in den einzelnen Teilmärken verharrten zuweilen auf dem Vorjahresniveau. So ist in der Spitze für eine zentrale Bürolage in München – wie im Vorjahr – eine Miete von 39,50 EUR / m² zu zahlen. Auch in Nürnberg verharrte der Mieteinsatz für die zentralen Bürolagen auf dem Vorjahresniveau.⁶

Die Wohnimmobilienmärkte in Bayern sind bisher sehr stabil durch die Wirtschaftskrise gekommen. Ein deutlicher Einbruch ist auch nicht erwartet worden, da Wohnimmobilienmärkte grundsätzlich relativ unempfindlich gegenüber exogenen konjunkturellen Schocks sind und stärker von langfristigen Trends – wie dem Bevölkerungswachstum – bestimmt werden. Gleichwohl ist der durchschnittliche Preisanstieg in München von ca. 4,6 % im Jahr 2020 für Eigentumswohnungen doch ein wenig überraschend. Durchschnittlich musste in München im Kalenderjahr 2020 9.300 EUR / m² für eine Eigentumswohnung gezahlt werden. Wohnobjekte im absoluten Premiumsegment wurden sogar für bis zu 18.000 EUR / m² gehandelt. Auch in kleineren Märkten wie Nürnberg mussten Erwerber von Eigentumswohnungen 2020 im Durchschnitt mehr Kapital aufbringen (3.600 EUR / m², +5,8 %). Ebenso sind die Marktmieten leicht angestiegen, allerdings mit deutlich nachlassender Dynamik. Spitzenreiter bleibt die Landeshauptstadt München. Die Bandbreite für die Mietansätze für Bestandswohnungen liegt bei 12,40 EUR / m² (unteres Mietsegment) über 17,70 EUR / m² (durchschnittliches Mietsegment) bis 28,60 EUR / m² (oberes Mietsegment) architecture (oberes Mietsegment) ar segment). Auch im Jahr 2020 sind die Immobilienpreise wieder deutlich stärker als die Mieten angestiegen. Dies führt zu einer weiter anhaltenden Renditekompression. Mehrfamilienhäuser in München im mittleren Preissegment erwirtschaften derzeit eine Ankaufsrendite von ca. 2,50 % (Vorjahr 2019: 2,56 %).7

Der Einzelhandel ist durch die Coronakrise und die Schließung der Läden bzw. die Begrenzung der Kapazitäten im besonderen Maße getroffen worden. Die Coronakrise hat den Trend Online-Handel noch einmal deutlich beschleunigt. Gerade Konsumenten, die vor der Krise primär nicht online ihre Einkäufe getätigt haben, gewöhnen sich an die neue Art des Einkaufens und werden diese Verhaltensweise nicht einfach wieder ablegen. Perspektivisch kann einer sinkenden Flächenproduktivität nur mit sinkenden Flächen oder auch reduzierten Mietansätzen begegnet werden. Dieser strukturelle Anpassungsprozess wird sich vermutlich in den nächsten Jahren manifestieren. Im Jahr 2020 waren in München in der Breite lediglich stagnierende Mietansätze ersichtlich. Lediglich die Spitzenmieten in den Ta-Lagen reduzierten sich um knapp 3 %.8

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass im Jahr 2020 für den süddeutschen Immobilienmarkt seit geraumer Zeit erstmalig stagnierende und leicht sinkende Miet- und Preisansätze auf dem gewerblichen Immobilienmarkt ersichtlich waren. Gleichwohl sind die anfänglichen Befürchtungen, dass die Coronakrise für deutliche Marktverwerfungen sorgen könnte, bisher bei weitem nicht eingetreten. Im Vergleich zum Gewerbe- hat sich der Wohnimmobilienmarkt im Verlauf der Krise deutlich besser entwickelt. Doch gerade vor dem Hintergrund der expansiven geldpolitischen Maßnahmen und den immensen Fiskalpaketen werden seit geraumer Zeit wieder verstärkt inflationäre Tendenzen diskutiert. Eine Umschichtung des Portfolios in Wohn- zulasten von Gewerbeimmobilien könnte sich in diesem Kontext als Fehlallokation erweisen.

Performance

Der Catella Bavaria konnte seit Auflage am 15.12.2016 eine durchschnittliche Performance seit Auflage nach BVI p.a. von 10,6 % erwirtschaften (Stand: 31.08.2021). Im Geschäftsjahres 2020/2021 (01.09.2020 bis 31.08.2021) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 2,1 % realisiert werden.

Hauptanlagerisiken

Hinsichtlich der Hauptanlagerisiken verweisen wir auf die Kapitel "Makroökonomische Gegebenheitenen", Der Immobilienmarkt in Bayern" und "Mögliche Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf den Fonds" des Tätigkeitsberichts sowie auf die Angaben gem. § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB im Anhang.

Liquidität

Eine Prüfung des Liquiditätsrisikos erfolgt auf Basis der internen Liquiditätsgrenzen aus offenen Anteilszeichnungen und Anteilsverkäufen, Ausschüttungen im laufenden Geschäftsjahr, Umplatzierung, Kreditaufnahmen und auslaufenden Finanzierungen sowie potenziellen Ankäufen.

Der Fonds verfügt zum 31.08.2021 über ein Gesamtvolumen an Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) von rund 19,95 Mio. EUR. Das entspricht 17,5 % des Nettofondsvolumens.

Kauf

Nach erfolgreicher Ankaufsprüfung konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020/2021 eine weitere Immobilie in den Fonds eingebracht werden. Das 1985 erbaute, 2020 aufgestockte und umfangreich renovierte Gebäude befindet sich auf einem ca. 1.268 m² großen Grundstück im Münchner Nordwesten, unweit der U-Bahn-Station Georg-Brauchle-Ring. Das Objekt verfügt über rd. 2.807 m² Mietfläche, bestehend aus ca. 1.631 m² Bürofläche, ca. 498 m² Multifunktionsfläche und ca. 678 m² Lagerfläche sowie 17 Außenstellplätzen. Aufgrund des flexiblen Flächenlayouts ist eine Vermietung von bis zu vier Mieteinheiten umsetzbar. Das Objekt ist aktuell vollvermietet und verfügte bei Einbringung in den Fonds am 28. Juli 2021 über eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge von ca. 5,6 Jahren.

Mietvertragslaufzeiten

Das Mietvertragslaufzeitenprofil des Catella Bavaria zeichnet sich zum Stichtag 31.08.2021 durch mittelfristige Mietvertragslaufzeiten aus. Im Kalenderjahr 2021 laufen 2,7 % der Mietverträge aus, im Jahr 2022 insgesamt 5,2 % der Mietverträge. Im Kalenderjahr 2023 enden rund 34,6 % der Mietverträge. Hiervon entfällt ein Großteil auf den Mietvertrag Continental Automotive GmbH in Regensburg, welcher im Rahmen von Mietvertragsverhandlungen erfolgreich um zwei weitere Jahre verlängert werden konnte. Im Jahr 2024 ff. enden insgesamt 48 % der Mietverträge. Rund 9,5 % entfallen auf Wohnraummietverträge.

Die Mieterstruktur besteht zum Stichtag zu 26,0 % aus Branchen im Bereich Fahrzeugbau. Weitere 19,2 % sind den Dienstleistungen, 14,1 % Gastgewerbe, 9,7 % private Haushalte (Wohnen), 9,8 % Gesundheitswesen und 21,2 % sonstigen Branchen wie Handel, Produktion, Forschung und Entwicklung, etc. zuzuordnen. Im Prüfungszeitraum hat es keine Limitüberschreitungen gegeben. Ebenso waren keine Maßnahmen zur Steuerung des Adressenausfallrisikos notwendig.

Mietrückstände lagen zum Berichtsstichtag in Höhe von rund 294.174 EUR vor. Diese sind nur zum kleinen Teil auf Covid-19 bedingte Außenstände zurückzuführen, welche durch Betriebsschließungen u.a.im Einzelhandel und der Gastronomie entstanden sind (siehe hierzu auch "Mögliche Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf den Fonds").

Leerstandssituation

Per 31.08.2021 hat sich eine stichtagsbezogene Vermietungsquote des Catella Bavaria von 94,2 % ergeben. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote resultiert aus Leerständen in den Objekten Bunzlauer Straße, München (8,4 %) und Blumenstraße, Regensburg (7,9 %). In beiden Objekten stehe jeweils Büroflächen leer, welche in den kommenden Monaten neuvermietet werden sollen. Erste Gespräche mit Mietinteressenten haben bereits stattgefunden. Im Objekt in Fürth sind kleinere Leerstände (1,9 %) im Rahmen von Wohnungswechseln zu verzeichnen. Keine Leerstände weisen dagegen die beiden Münchner Objekte Nymphenburger Straße und Dürrstraße auf.

Mögliche Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf den Fonds

Im Gegensatz zur hohen Volatilität bei Aktien und Ölpreisen in Folge der Covid-19 Pandemie sind die Immobilienmärkte derzeit nicht im Zentrum der Turbulenzen. Da sich die Bewertung der Immobilien an den nachhaltig erzielbaren Erträgen orientiert, unterscheidet sich diese Assetklasse von den teilweise stimmungsgetriebenen Ereignissen an den Börsen, wenngleich sich auch auf den Immobilienmärkten die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen nachgelagert auswirken können. Durch seine breit diversifizierte Anlagestrategie mit Investitionen in unterschiedliche Nutzungsarten (Büro, Wohnen, Einzelhandel, etc.) weist der Catella Bavaria ein hohes Maß an Stabilität und Risikostreuung auf. Bei der Vermietung der Liegenschaften sollen möglichst langfristige Mietverträge realisiert werden.

Im Gesamtportfolio nehmen die nach Nutzungsart unterschiedlich gelagerten Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Bewirtschaftung der Objekte keine wesentliche Größe an. Hinsichtlich der Nutzungsarten ist der Catella Bavaria breit diversifiziert. Insbesondere die Nutzungsarten Einzelhandel 15 % und Hotel 10 % stehen aktuell im Managementfokus. Die Branchen des nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (Non-Food), der Gastronomie, sowie der Hotellerie unterliegen hierbei jedoch immer noch größeren Einschränkungen aufgrund der bestehenden Hygiene- und Abstandsregelungen.

Der Nutzungsart Einzelhandel sind rd. 15,5 % der Nettosollmieten im Portfolio zuzuordnen. Hiervon entfallen rund 15,5 % der Nettosollmieten auf den potenziell eher betroffenen Teilsektor "Nicht-Lebensmittel-Einzelhandel" und 9,4 % auf die Gastronomie. Rund 3,1 % der Einnahmen werden durch Einzelhändler im Bereich Lebensmittel und täglicher Bedarf erzielt, die weniger stark von den Einschränkungen und Schließungen betroffen sind. Die Branche Hotel macht mit dem Budget-Hotel im Objekt München, Bunzlauerstraße rund 10 % der Nettosollmieten aus. Die Branche leidet aktuell noch stark durch die eingeschränkte Reisetätigkeit sowie durch das reduzierte Veranstaltungs- und Messeangebot in der Stadt. Zudem bestehen weiterhin größere Einschränkungen aufgrund der bestehenden Hygiene- und Abstandsregelungen, welche einer Vollauslastung des Hotels entgegenstehen.

Die massiven Einschränkungen bedingt durch die Covid-19 Pandemie können zu wirtschaftlichen Verlusten oder gar Insolvenzen der Mieter führen. Wir stehen im ständigen Austausch mit den Mietern, um eine möglichst realistische Risikoeinschätzung vornehmen zu können und

zielgerichtete Maßnahmen hieraus gemeinsam mit den Mietern ableiten zu können. Das kann beispielsweise die Stundung von Mietzahlungen sein, um dem Mieter einen finanziellen Spielraum zu ermöglichen, die Krise zu überwinden und die Mietzahlungen erst später nachzuholen.

Die Fremdfinanzierungsquote des Catella Bavaria beträgt zum Stichtag 31.08.2021 etwa 28,2 %. Der Fonds verfügt, wie oben bereits aufgeführt, über ausreichend Liquidität, um seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Ausblick

Im neuen Fondsgeschäftsjahr 2021/2022 soll das Portfolio durch den Ankauf weiterer Immobilien vergrößert und weiter diversifiziert werden. Neben der Metropolregion München soll der Investmentfokus für das weitere nachhaltige Wachstum insbesondere auch auf die Metropolregion Nürnberg mit den dazugehörigen Städten Erlangen und Fürth gelegt werden

Oxford Economics (OE); 2021; URL: www.oxfordeconomics.com; Abrufdatum: 31.05.2021

² Oxford Economics (OE); 2021; URL: www.oxfordeconomics.com; Abrufdatum: 31.05.2021

³ Oxford Economics (OE); 2021; URL: www.oxfordeconomics.com; Abrufdatum: 29.06.2021 European Central Bank (ECB) – press release: monetary policy decisions 10 June 2021; 2021; URL: https://www.ecb.europa.eu/press/pressconf/2021/html/ecb.is210610~115f4c0246.en.html; Abrufdatum: 29.06.2021

⁴ Deutsche Bank Research; Zukunft des Automobilstandorts Deutschland – Detroit lässt grüßen; 2021; URL: https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD0000000000515751/Zukunft_des_Automobilstandorts Abrufdatum: 31.05.2021

⁵ Real Capital Analytics (RCA); 2021; URL: www.oxfordeconomics.com; Abrufdatum: 29.06.2021

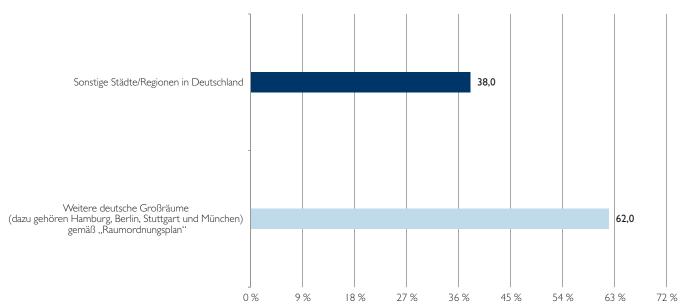
⁶ Bulwiengesa (RIWS); 2021; URL: www.riwis.de; Abrufdatum: 29.06.2021

⁷ Bulwiengesa (RIWS); 2021; URL: www.riwis.de; Abrufdatum: 31.05.2021

⁸ Bulwiengesa (RIWS); 2021; URL: www.riwis.de; Abrufdatum: 31.05.2021

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

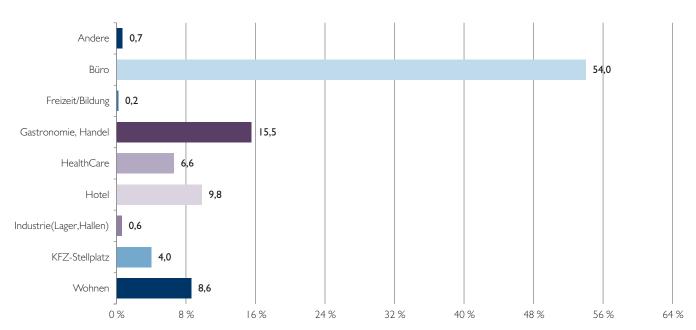
(Basis Verkehrswert)



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

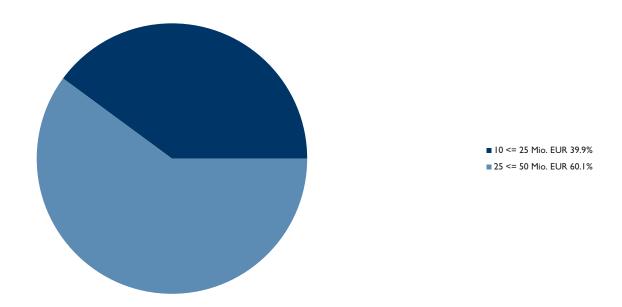
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Größenklassen der Fondsimmobilien

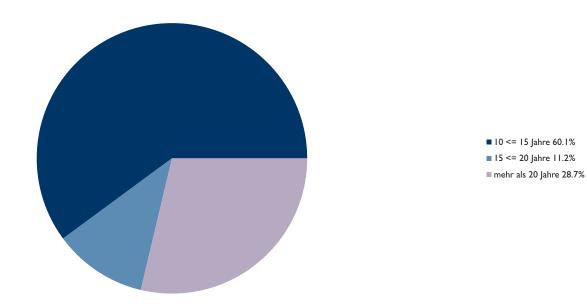
(Basis Verkehrswert)



Berechnungsbasis ist der Durchschnittswert der Gutachten zweier externer Bewerter; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch die externen Bewerter.

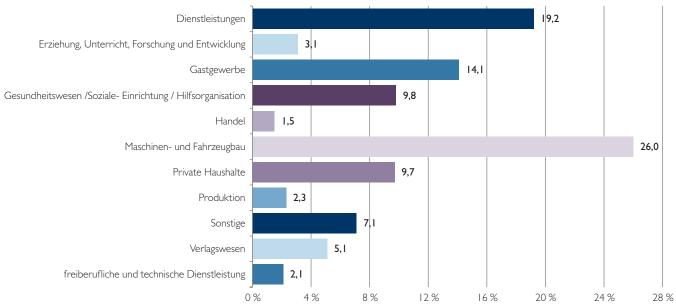
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

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



Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Baugewerbe; Energieversorgung; Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)			In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	
	in TEUR		in TEUR		
Euro-Kredite	35.570	28,2	0,0	0,0	
GESAMT	35.570	28,2	0	0,0	

Übersicht Währungsrisiken

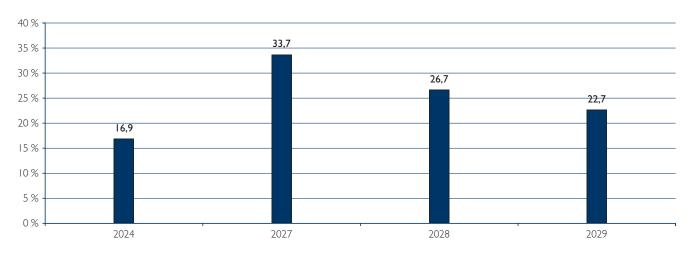
Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter I Jahr	0	0,0
I bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	6.000	16,9
5 bis 10 Jahre	29.570	83,1
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	35.570	100,0

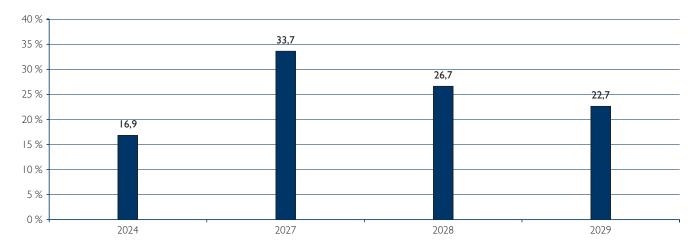
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Kreditvolumen gesamt 35.570 TEUR.

Personal und Organisation

Zum 18. September 2020 hat Frau Eva Bang als Aufsichtsrat der Catella Real Estate AG das Amt niedergelegt.

Herr Christoffer Abramson wurde ab dem 01. Januar 2021 zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt und ab dem 05. Mai 2021 zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden berufen.

Am 04. Mai 2021 hat Herr Dr. Andreas Kneip sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender niedergelegt und Herr Timo Nurminen ist ab 05. Mai 2021 zum Vorsitzenden bestellt worden.

Herr Henrik Fillibeck hat mit Ablauf des 15. September 2021 sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

Die Aktien der Catella Real Estate AG wurden bis zum 29. Juni 2021 zu 94,5 % von der Catella Property Fund Management AB, Stockholm/Schweden und zu 5,5 % von der Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/Schweden gehalten. Die Catella Property Fund Management AB, Stockholm/Schweden hat zum 30. Juni 2021 10,1 % ihrer Aktien auf die Catella AB, Stockholm/Schweden übertragen. Infolge der Übertragung halten die Catella Property Fund Management AB, Stockholm/Schweden 84,4 %, die Catella AB, Stockholm/Schweden 10,1 % und die Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/Schweden 5,5 % der Aktien an der Catella Real Estate AG.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	31.08.2021	31.08.2020	31.08.2019	31.08.2018
Immobilien	126.313	110.755	95.890	94.600
Beteiligungen an Immo- bilien-Gesellschaften	0	0	0	0
Liquiditätsanlagen	19.955	25.085	14.872	8.418
Sonstige Vermögensgegenstände	6.925	7.058	7.297	6.453
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-39.358	-34.936	-29.475	-29.020
Fondsvermögen in TEUR	113.835	107.962	88.585	80.451
Anzahl umlaufende Anteile	10.903.328	10.336.663	8.539.530	7.934.860
Anteilwert (EUR)	10,44	10,44	10,37	10,14
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,20	0,22	0,23	0,11
Tag der Ausschüttung	01.12.2021	01.12.2020	02.12.2019	03.12.2018

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres	<u>'</u>	107.961.660,60
I.Ausschüttung für das Vorjahr		-2.274.065,86
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-123.849,88
2.Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		5.898.009,31
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	7.098.456,31	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-1.200.447,00	
3.Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		35.666,91
4.Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-660.287,75
davon bei Immobilien	-660.287,75	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		2.998.321,58
davon nicht realisierte Gewinne	1.225.397,22	
davon nicht realisierte Verluste	-220.437,55	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		113.835.454,91

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Die Ausschüttung ergibt sich aus den Angaben im Jahresbericht des Vorjahres. Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im Vorjahresberichtszeitraum erfasst wurde.

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". Einbehaltene Rücknahmeabschläge werden separat ausgewiesen und mindern den Posten "Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen" (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt derzeit weder Ausgabeaufschläge noch 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.

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

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

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 (Vermögensübersicht)

	· ·	•	,	
		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A.	Vermögensgegenstände			
l.	Immobilien			
	(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	I. Geschäftsgrundstücke		90.047.500,00	79,10
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		,
	2. Gemischtgenutzte Grundstücke		36.265.000,00	31,86
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	Summe der Immobilien		126.312.500,00	110,96
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II.	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
	(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
III.	Liquiditätsanlagen			
	(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
	I. Bankguthaben		19.955.389,65	17,53
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	Summe der Liquiditätsanlagen		19.955.389,65	17,53
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
IV.	Sonstige Vermögensgegenstände			
	Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		1.813.870,26	1,59
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	3. Zinsansprüche		0,00	0,00
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	4. Anschaffungsnebenkosten			
	1. 11. 1.29		F 0F0 1/2 /F	4.44
	bei Immobilien	(0.00)	5.050.163,65	4,44
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)	0.00	0.00
	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	(0.00)	0,00	0,00
	(davon in Fremdwährung) 5. Andere	(0,00)	61.060,99	0.05
		(0.00)	61.060,99	0,05
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.925.094,90	4.00
	Summe der sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.723.074,70	6,08
Sumr	ne der Vermögensgegenstände	(0,00)	153.192.984,55	134,57
		(0.00)	133.172.701,33	13 1,37
	n in Fremdwährung)	(0,00)		
В.	Schulden			
I.	Verbindlichkeiten aus			
	I. Krediten		-35.570.000,00	-31,25
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-108.618,09	-0,10
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	3. Grundstücksbewirtschaftung		-1.484.907,52	-1,30
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	4. anderen Gründen	(0.00)	-257.778,94	-0,23
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)	27.421.224.55	22.2
	Summe der Verbindlichkeiten	(0.00)	-37.421.304,55	-32,87
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 (Vermögensübersicht)

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
II.	Rückstellungen		-1.936.225,09	-1,70
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Sumr	ne der Schulden		-39.357.529,64	-34,57
(davo	n in Fremdwährung)	(0,00)		
C.	Fondsvermögen		113.835.454,91	100,00
	Anteilwert (EUR)		10,44	
	Umlaufende Anteile		10.903.328	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.08.2021 weist der Catella Bavaria ein Netto-Fondsvermögen von 113.835 TEUR aus. Bei 10.903.328 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,44 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 682.565 Anteile ausgegeben und 115.900 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 5.862 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen fünf direkt gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella Bavaria. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 126.313 TEUR. Es setzt sich aus drei Geschäftsgrundstücken und zwei gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

Im Berichtszeitraum wurde ein Objekt für das Sondervermögen erworben. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 31.08.2021 – Teil 1' dargestellt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Sondervermögen hält derzeit keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 19.955 TEUR (Stand 31.08.2020: 25.085 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 19.955 TEUR sind 5.692 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 1.485 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 109 TEUR sowie für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 258 TEUR und für Rückstellungen 1.042 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 1.814 TEUR gegenüber.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 6.925 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (1.814 TEUR) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 276 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.538 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 5.050 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 660 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 61 TEUR. Diese bestehen aus sonstigen Forderungen an Dritte.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 37.421 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 35.570 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 109 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.485 TEUR werden mit 1.467 TEUR insbesondere die Vor $auszahlungen\ auf\ Betriebskosten\ sowie\ mit\ 17\ TEUR\ Bewirtschaftungskosten\ ausgewiesen.$

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 258 TEUR enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 101 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Fondsverwaltung in Höhe von 76 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 52 TEUR, Verbindlichkeiten aus passiver Rechnungsabgrenzung in Höhe von 12 TEUR, sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 12 TEUR und Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 5 TEUR

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 1.936 TEUR ausgewiesen.

Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 1.195 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 672 TEUR, sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 69 TEUR gebildet.



Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung 1,2

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung³
INF.			in %
I	Nymphenburger Str. 168 DE - 80634 München	G/W	B 32,7 G/H 54,5 I 2,3 W 9,8 K 0,7
2	Bunzlauer Straße 5, 7, 9 DE - 80992 München	G	B 41,5 G/H 25,3 Ho 29,4 I 0,7 K 3,0 A 0,1
3	Blumenstraße I 6 - 28 DE - 93055 Regensburg	G	B 91,9 I 0,3 K 5,8 A 2,0
4	Hornschuchpromenade I 6, I 6a Nürnberger Straße 66 DE - 90762 Fürth	G/W	G/H 11,6 I 0,5 W 75,7 F 1,6 K 6,7 B 3,9
5	Dürrstr. I DE - 80992 München	G	B 97,7 K 2,3

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2}

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

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

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

Art des	s Grundstücks	Art de	er Nutzung	Aussta	ıttungsmerkmale
В	Grundstück im Zustand der Bebauung	Α	Andere	Α	Aufzug
Е	Erbbaurecht	В	Büro	EBK	Einbauküche
G	Geschäftsgrundstück	F	Freizeit	G	Garage
G/W	Gemischt genutztes Grundstück	G/H	Gastronomie, Handel	K	Klimaanlage
Τ	Teileigentum	Но	Hotel	SP	Außenstellplatz
W	Mietwohngrundstück	1	Industrie (Lager/Hallen)		
		K	Kfz-Stellplätze		
		W	Wohnen		

Erwerbsdatum⁴	RND⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs- merkmale
03/2017 (Immobilie)	46	1949 / 1991 / 1997 / 2018 / 2020	943	1.661 / 1.637	376	A, SP, EBK, K
01/2018 (Immobilie)	59	2010	2.767	7.128	-	A, G
07/2018 (Immobilie)	47	2008 / 2015 / 2016	10.219	14.411 / 14.367	-	SP, EBK, G, K, A
02/2020 (Immobilie)	55 / 49	1941 / 1968 / 1990 / 2006 / 2019 / 2020		1.045	4.017	A, SP, G, K
07/2021 (Immobilie)	40	1985 / 2001 / 2019	1.365	2.807	-	A, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

 $^{^{\}scriptscriptstyle 5}$ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Immobilienverzeichnis

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

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

Art des Grundstücks

Grundstück im Zustand der Bebauung

Ε Erbbaurecht G Geschäftsgrundstück

G/W Gemischt genutztes Grundstück

Т Teileigentum W Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

A Andere Büro В F Freizeit

G/H Gastronomie, Handel

Ho Hotel

W

1 Industrie (Lager/Hallen) Κ Kfz-Stellplätze

Wohnen

Ausstattungsmerk male

Aufzug EBK Einbauküche G Garage Κ Klimaanlage Außenstellplatz

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

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

Immobilie.

Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

 $^{^{\}scriptscriptstyle 4}$ Übergang von Nutzen und Lasten.

 $^{^{\}scriptscriptstyle 5}$ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote' in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge² in Jahren
I	Nymphenburger Str. 168 DE - 80634 München	16,5	Verlagswesen	3,5
2	Bunzlauer Straße 5, 7, 9 DE - 80992 München	2,9	Gastgewerbe	9,6
3	Blumenstraße 16 - 28 DE - 93055 Regensburg	3,2	Maschinen- und Fahrzeugbau	2,0
4	Hornschuchpromenade 16, 16a DE - 90762 Fürth	1,8	Handel	4,9
5	Dürrstr. I DE - 80992 München	-	Maschinen- und Fahrzeugbau	5,4

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.

Nettosollmiete³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert It. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷
567,1	2,5	660/645	23.100,0/22.090,0	26,6
1.726,9	4,1	1.690/1.670	42.200,0/41.050,0	28,8
1.802,9	5,3	1.870/1.834	34.400,0/34.150,0	27,7
518,8	3,8	515/517	14.000,0/13.340,0	27,9
572,6	4,0	563	14.147,5	30,1

Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete. Unbefristete Mietverträge (Wohnungen und Kfz) werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Werte per 31.08.2021, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

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

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	lmmobilie	Angaben zur Kaufpreis bzw. Baukosten	Immobilie Anschaffungs- nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
I	Nymphenburger Str. 168 DE - 80634 München	20.759,0	1.644,7	695,4	949,3	7,9	166,3	912,8	66
2	Bunzlauer Straße 5, 7, 9 DE - 80992 München	39.710,6	2.164,0	1.389,8	774,2	5,4	216,4	1.370,4	76
3	Blumenstraße 16 - 28 DE - 93055 Regensburg	33.425,0	1.834,7	1.167,9	666,8	5,5	183,4	1.253,4	82
4	Hornschuchpromenade 16, 16a DE - 90762 Fürth	13.050,0	798,9	456,8	342,1	6,1	79,9	672,4	101
5	Dürrstr. I DE - 80992 München	14.147,5	855,4	495,2	360,2	6,0	14,3	841,1	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

Im Berichtszeitraum fanden folgende Ankäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR Währung statt.

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	80992 München, Dürrstr. I	G	07/2021

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

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

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

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 19.955 TEUR (17,5 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	6.278	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	758	-
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	4.895	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	8.025	-
Summe	19.955	

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.08.2021

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 31.08.2021

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.08.2021

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.08.2021

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

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.08.2021

I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen Liegen zum Stichtag nicht vor.

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

			EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. S	Sonstige Vermögensgegenstände					
	I. Forderungen aus der Grund	dstücksbewirtschaftung			1.813.870,26	1,59
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	davon Betriebskostenforder	ungen		1.538.090,24		
	davon Mietforderungen			275.780,02		
	2. Forderungen an Immobilier	-Gesellschaften			0,00	0,00
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	3. Zinsansprüche				0,00	0,00
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	4. Anschaffungsnebenkosten				5.050.163,65	4,44
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	bei Immobilien			5.050.163,65		
	bei Beteiligungen an Immobi	lien-Gesellschaften		0,00		
	5. Andere				61.060,99	0,05
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	davon aus Anteilumsatz			0,00		
	davon aus Sicherungsgeschä	ften		0,00		
	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis			
	EUR	EUR	EUR			
	0,00	0,00	0,00			
II. V	Verbindlichkeiten aus					
	I. Krediten				-35.570.000,00	-31,25
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	davon kurzfristige Kredite (§	199 KAGB)		0,00		
	2. Grundsstückskäufen und Ba	uvorhaben			-108.618,09	-0,10
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	3. Grundstücksbewirtschaftur	g			-1.484.907,52	-1,30
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	4. anderen Gründen				-257.778,94	-0,23
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	davon aus Anteilumsatz			0,00		
	davon aus Sicherungsgeschä	ften		0,00		
	Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis			
	EUR	EUR	EUR			
	0,00	0,00	0,00			
III. I	Rückstellungen				-1.936.225,09	-1,70
	(davon in Fremdwährung)		(0,00)			
	Fondsvermögen				113.835.454,91	100,00
	Anteilwert (EUR)				10,44	
	Umlaufende Anteile				10.903.328	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. September 2020 bis zum 31. August 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
. Erträge				
I. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-141.086,06	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Sonstige Erträge			178.573,72	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Erträge aus Immobilien			5.349.655,06	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Summe der Erträge				5.387.142,
. Aufwendungen				
I. Bewirtschaftungskosten			-1.697.383,91	
a) Betriebskosten		-932.122,55		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) Instandhaltungskosten		-545.936,46		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) Kosten der Immobilienverwaltung		-131.560,23		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstige Kosten		-87.764,67		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Steuern			-141.936,72	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-409.545,29	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Verwaltungsvergütung			-901.155,35	
5. Verwahrstellenvergütung			-27.914,14	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-77.401,15	
7. Sonstige Aufwendungen			-138.444,25	
davon Kosten externer Bewerter		-102.837,59		
Summe der Aufwendungen				-3.393.780,
I. Ordentlicher Nettoertrag				1.993.361,9

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. September 2020 bis zum 31. August 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
Veräußerungsgeschäfte				
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)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
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)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
gebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				35.666,
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				2.029.028
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
I. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			1.225.397,22	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-220.437,55	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
mme der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				1.004.959,

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 5.387 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden Erträge aus Liquiditätsanlagen in Höhe von -141 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankguthaben.

Die sonstigen Erträge betragen 179 TEUR. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Objektbewirtschaftung (160 TEUR) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (18 TEUR) und Rückerstattung von Steuerzahlungen (1 TEUR).

Die Erträge aus Immobilien in Höhe von 5.350 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (4.433 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (648 TEUR) zusammen.

Aufwendungen

Die Aufwendungen in Höhe von 3.394 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 1.697 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (932 TEUR), Instandhaltungskosten (546 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (132 TEUR) sowie sonstigen Kosten (88 TEUR) zusammen.

Die Position Steuern in Höhe von 142 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position Zinsen aus Kreditaufnahmen beinhaltet Zinsaufwand aus der Finanzierung der im Bestand befindlichen Immobilien.in Höhe von 410 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die Verwaltungsvergütung 901 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die Verwahrstellenvergütung im Berichtszeitraum betrug 28 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 77 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 138 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 7 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 103 TEUR sowie Steuer- und Rechtsberatungskosten in Höhe von 25 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine **Veräußerungsgeschäfte** stattgefunden.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 36 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

Das **realisierte Ergebnis** des Geschäftsjahres beträgt 2.029 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 1.005 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (1.225 TEUR) und Verluste (-220 TEUR) bei Immobilien.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 3.034 TEUR.



Verwendungsrechnung

zum 31. August 2021

		insgesamt	je Anteil
I.Für die Ausschüttung verfügbar			
I. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	341.784,18	0,03
2. Realiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	2.029.028,82	0,19
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	2.370.813,00	0,22
II.Nicht für die Ausschüttung verwendet			
I. 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	-189.147,40	-0,02
	EUR	-190.147,40	-0,02
III.Gesamtausschüttung			
I. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	2.180.665,60	0,20
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 10.903.328 ausgegebene Anteile	EUR	2.180.665,60	0,20

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 341.784,18 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.08.2021 beträgt 2.029.028,82 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Eine Zuführung aus dem Sondervermögen ist nicht erfolgt.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

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

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 189.147,40 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 10.903.328 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 01.12.2021 insgesamt 2.180.665,60 EUR. Somit werden pro Anteil 0,20 EUR ausgeschüttet. Ausschüttungstermin ist der 01.12.2021.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,44 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	10.903.328 Stück

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 Bewerters
 - 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

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**

١. 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 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, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 23 I Absatz I 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. Entsprechendes gilt für Immobilien, die durch Immobilien-Gesellschaften (§ 234 KAGB) gehalten werden.

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 und Erdrutsche

* Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

- Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
- Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
- Reststoffentsorgungen von Schlick, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen
- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien sowie radioaktive Strahlung
- * Rechtliche Gegebenheiten
- Rechtsverlust aufgrund von Enteignung nach § 95 Abs. 1 S. 1 BauGB
- Abschluss/Verlängerung/Beendigung von Mietverträgen
- Insolvenzen von Mietern
- * Sonstiges
- Schäden am Objekt/außerordentliche Investitionen
- Veränderung des Marktumfelds, z. B. Rendite- und Mietentwicklung

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 Bewerters sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf standardisierte Vertragsbedingungen für Bewerter innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

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

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

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

Die Gesellschaft teilt die Bestellung eines Bewerters 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 Bewerters aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 Prozent seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerters, 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 § 23 I 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, einer Personenhandelsgesellschaft oder einer Personengesellschaft sind die vorgenannten Voraussetzungen für die Verlängerung der Bestellung in Bezug auf die juristischen Person, die Personenhandelsgesellschaft oder die Personengesellschaft zu erfüllen; hierbei ist auf die Vergütung unter Berücksichtigung der zeitlichen Inanspruchnahme als Bewerter oder aus anderen Tätigkeiten für die Gesellschaft entsprechend abzustellen.

Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

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, eine Personenhandelsgesellschaft oder eine Personengesellschaft 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 Bewerters den Anforderungen des § 36 Absatz I, 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, von der Verwahrstelle 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 I 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 Bewerters**

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 Bewerters bezogen auf dessen Geschäftsjahr) ist vom Bewerter jeweils in den ersten 3 Monaten nach Beendigung des entsprechenden Geschäftsjahrs vorzulegen. Falls die Bestätigung vom Bewerter trotz schriftlicher Mahnung und Androhung der vorzeitigen Abberufung nicht vorliegt, erfolgt nach nochmaliger schriftlicher Fristsetzung eine Abberufung aus wichtigem Grund. In diesem Fall ist Valuation verantwortlich für die Neubestellung eines Bewerters gemäß den vorstehenden Regeln für die erstmalige Bestellung.

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

5.3 Versicherung

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

5.4 Honorar

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

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen. Sofern der Bewerter auf einen Wertabschlag für Instandhaltungsstau 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 Bewerters, 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 dem 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 Bewerters, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungsstichtag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der Anknüpfungstatsachen mit Angabe ihrer Herkunft, eine Darlegung des oder der im Gutachten herangezogenen Wertermittlungsverfahren, eine Darstellung der Ermittlung des Verkehrswertes im engeren Sinne, eine Beschreibung der Ergebnisse der Begutachtung, eine Schlussformel und Anlagen.

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. I Satz I 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. I 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 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

Ι. 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.

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 Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

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

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

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

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

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

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. Steuerminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene 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.

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.

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an.

Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden 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 Erbbaurechten,
- Aufwendungen für Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fonds- und Verwahrstellengebühren.

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

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

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

Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenstän-12. den, 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.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen IV.

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.

Sofern an dem Vortag kein Mittags-Fixing um 13.30 Uhr der Reuters AG erfolgt sein sollte, wird der Devisenkurs der Währung des zuletzt erfolgten Mittags-Fixing um 13.30 Uhr der Reuters AG zugrunde gelegt.

٧. 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.

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.

(Redaktionell überarbeitete Fassung der Bewertungsrichtlinien vom 01.01.2020)

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,02 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,19 %
Transaktionskosten	212.212,50 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. 7 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 212.212,50 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 Rücknahmeabschläge im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen Erträge betragen 179 TEUR. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Objektbewirtschaftung (160 TEUR) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (19 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 138 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 7 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 103 TEUR sowie Steuer- und Rechtsberatungskosten in Höhe von 25 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	9.608.412,67 EUR
Davon feste Vergütung	7.023.692,70 EUR
Davon variable Vergütungen	2.584.719,97 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2020)	91
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.	4.315.411,27 EUR
Davon an Führungskräfte	4.315.411,27 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

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

Im Januar 2021 wurde ein neuer Verkaufsprospekt für das Sondervermögen Catella Bavaria veröffentlicht. Die Änderung des Verkaufsprospekts war u.a. durch die Auslagerung der Funktion des Geldwäschebeauftragten der Catella Real Estate AG auf Herrn Rechtsanwalt Markus Stock und der Funktion des stellvertretenden Geldwäschebeauftragten auf Herrn Johannes $Kleinert, beide Treuhand GmbH \ Franken \ Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, \ Rathsberger \ Straße 6, 91054 \ Erlangen, \ veranlasst.$ Im März 2021 wurde ein weiterer aktualisierter Verkaufsprospekt veröffentlicht, um die Transparenzvorgaben der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzleistungssektor (Offenlegungsverordnung) zu erfüllen.

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

Angaben zum Risikoprofil gem. § 300 Abs. I Nr. 3 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.

Risikoprofil¹ 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	1,17
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,35

¹ 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.

München, 17. November 2021

Catella Real Estate AG

Dr. Bernd Thalmeier Vorstand

Thelmere

Jürgen Werner Vorstand

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN **ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Catella Real Estate AG, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Catella Bavaria – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. September 2020 bis zum 31. August 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. August 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. September 2020 bis zum 31. August 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Catella Real Estate AG, München, (im Folgenden die "Kapitalverwaltungsgesellschaft") unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor Datum dieses Vermerks erlangten Teile der Publikation "Jahresbericht" – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN **ABSCHLUSSPRÜFERS**

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN **ABSCHLUSSPRÜFERS**

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, den 17. November 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Simon Boßhammer Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditekennzahlen ¹ in %	I. Immobilien	Bruttoertrag ²	Bewirtschaftungsaufwand ²	Nettoertrag ²	$Wert$ änderungen 2	Ertragsteuern ²	latente Steuern²	Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	Ergebnis nach Darlehens- aufwand in Währung³	Währungsänderungen ³	Gesamtergebnis in Fondswährung ³	II. Liquidität⁴	III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁵	Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)
direkt gehalten														
Deutschland		4,3	-1,0	3,3	0,7	-0,1	-0,4	3,5	4,4	0,0	4,4	-0,5		
Gesamt direkt gehalten		4,3	-1,0	3,3	0,7	-O, I	-0,4	3,5	4,4	0,0	4,4	-0,5		
Gesamt direkt und indirekt		4,3	-1,0	3,3	0,7	-0,1	-0,4	3,5	4,4	0,0	4,4	-0,5	3,0	2,1

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

Renditen

Kapitalinformationen (Durschschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	lmmobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
direkt gehalten						
Deutschland	113.367	-	113.367	27.845	31.965	
Gesamt direkt gehalten	113.367	-	113.367	27.845	31.965	
Gesamt direkt und indirekt	113.367	-	113.367	27.845	31.965	112.285

Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.08.2020 bis 31.08.2021

Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2020 bis 31.08.2021

Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2020 bis 31.08.2021

Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2020 bis 31.08.2021

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	Positive Wertänderungen It. Gutachten	Sonstige positive Wertänderungen	Negative Wertänderungen It. Gutachten	Sonstige negative Wertänderungen	Latente Steuern	Wertänderungen It. Gutachten insgesamt	Sonstige Wertänderungen insgesamt
direkt gehalten									
Deutschland	126.312	5.264	1.770	-	-360	-660	-405	1.410	-1.065
Gesamt direkt gehalten	126.312	5.264	1.770	-	-360	-660	-405	1.410	-1.065
Gesamt direkt und indirekt	126.312	5.264	1.770	-	-360	-660	-405	1.410	-1.065

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Vermietungsinformation

Jahresmietertrag ¹	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
direkt gehalten									
Deutschland	60,5	15,5	9,8	0,6	8,6	0,2	4,0	0,7	
Gesamt direkt gehalten	60,5	15,5	9,8	0,6	8,6	0,2	4,0	0,7	
Gesamt direkt und indirekt	60,5	15,5	9,8	0,6	8,6	0,2	4,0	0,7	

Leerstand ²	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	5,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,4	0,0	94,2
Gesamt direkt gehalten	5,1	0,0	0,0	0,1	0, I	0,0	0,4	0,0	94,2
Gesamt direkt und indirekt	5,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,4	0,0	94,2

Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % 1	unbefristet	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031+
direkt gehalten												
Deutschland	9,5	2,7	5,2	34,5	11,2	6,5	3,9	3,7	2,3	6,3	0,8	13,3
Gesamt direkt gehalten	9,5	2,7	5,2	34,5	11,2	6,5	3,9	3,7	2,3	6,3	0,8	13,3
Gesamt direkt und indirekt	9,5	2,7	5,2	34,5	11,2	6,5	3,9	3,7	2,3	6,3	0,8	13,3

Mietverträge mit einer festen Laufzeit werden detailliert im jeweiligen Jahr und Verträge ohne feste Laufzeit aggregiert in der Spalte "unbefristet" dargestellt.

Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.08.2021.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2020/2021	Berichtszeitraum 2019/2020	Berichtszeitraum 2018/2019	Berichtszeitraum 2017/2018
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,3	4,4	4,2	4,0
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0	-1,0	-0,7	-0,3
Nettoertrag	3,3	3,4	3,6	3,7
Wertänderungen	0,7	1,2	0,8	0,1
Ertragsteuern	-0,	0,0	-O, I	-0, I
latente Steuern	-0,4	-0,4	0,1	0,0
Ergebnis vor Darlehensauf- wand	3,5	4,2	4,3	3,7
Ergebnis nach Darlehensauf- wand in Währung	4,4	5,4	5,5	4,8
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,4	5,4	5,5	4,8
II. Liquidität	-0,5	-0,4	-0,2	-0,1
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten ²	2,1	2,9	3,4	1,5

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

² nach BVI-Methode

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig (Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.) sind. Dem ausländischen Anleger (Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.) 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 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. Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Gewerbesteuer befreit.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Der Solidaritätszuschlag wird bei den der Abgeltungsteuer unterliegenden Einkünften aus Kapitalvermögen und bei der Körperschaftsteuer weiterhin erhoben. 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. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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 Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen.

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.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (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,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer 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 ermittelt durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird. Dabei ist auf den Zinssatz abzustellen, den die Deutsche Bundesbank anhand der Zinsstrukturdaten jeweils auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht den maßgebenden Zinssatz im Bundessteuerblatt. 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 % der Vorabpauschalen steuerfrei. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (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,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht überstei-

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt wer-

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 auch 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.

Die Deutsche Bundesbank hat auf den 4. Januar 2021 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von -0,45 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des negativen Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 6. Januar 2021, BStBl. 2021 I (dort Seite 56), keine Vorabpauschale für 2021 erhoben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. 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 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, 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, 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 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Pri-

vatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – 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 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

lst 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. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. 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 % bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

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 Anteile 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 amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräu-Berung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags, aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

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

Ausschüttungen

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (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 ermittelt durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird. Dabei ist auf den Zinssatz abzustellen, den die Deutsche Bundesbank anhand der Zinsstrukturdaten jeweils auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht den maßgebenden Zinssatz im Bundessteuerblatt. 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 gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

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

Die Deutsche Bundesbank hat auf den 4. Januar 2021 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von -0,45 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des negativen Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 6. Januar 2021, BStBl. 2021 I (dort Seite 56), keine Vorabpauschale für 2021 erhoben.

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 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

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

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

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 (§ 37 Abs. 2 AO). 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 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag wird bei den der Abgeltungsteuer unterliegenden Einkünften aus Kapitalvermögen und bei der Körperschaftsteuer weiterhin erhoben.

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, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung stiller Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung (§ 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB), ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

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 hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden "CRS"). Der CRS wurde 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 mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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 weiterleiten. 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 weiterleiten. 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 weiterleiten.

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 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 31.12.2020 2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2020 6.865 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender - ab 05.05.2021 Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender - bis 04.05.2021 Catella Asset Management Oy, Finnland Head of Property Investment Management

Dr. Andreas Kneip - bis 04.05.2021

Aufsichtsratsvorsitzender Selbständiger Berater

Christoffer Abramson - ab 01.01.2021 Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender - ab 05.05.2021 Catella AB (publ), Schweden Chief Executive Officer (CEO)

Bernd Schöffel

München Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Peter Scherkamp

Scherkamp GmbH, München Selbstständiger Unternehmensberater

Johan Claesson

Catella AB (publ), Schweden Chairman of the Board of Directors

Eva Bang - bis 18.09.2020 Catella AB (publ), Schweden Chief Financial Officer

Vorstand Henrik Fillibeck - bis 15.09.2021 Dr. Bernd Thalmeier Jürgen Werner

Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB, Stockholm/Schweden (84,4%) Catella AB (publ) Stockholm/Schweden (10,1%)Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/

Verwahrstelle

Schweden (5,5 %)

CACEIS Bank S.A., Germany Branch Lilienthalallee 36 80939 München

CACEIS Bank S.A., Paris:

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2020 1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2020 2.290.897 TEUR

Abschlussprüfer

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

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter **Markus Obermeier**

Dipl.-Ing. (FH)

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

Dr. Hubert Geppert - bis 30.06.2021

Dipl.- Kfm.

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

Stefan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt (FH) Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Tobias Gilich

Dipl.-Ing.

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

Dirk Strelow - ab 01.07.2021

Dipl.- Sachverständiger (DIA) Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

b) Ankaufsbewerter Richard Umstätter - bis 31.12.2020

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

Michael Flüge

Dipl.-Ing., Architekt Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Marcus Braun

Dipl.-Kfm.

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

Klaus Edenharter

Dipl.-Ing.

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

Peter Hihn

Dipl.-Ing. (VDI)

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

Renate Grünwald

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Florian Dietrich - ab 01.01.2021

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

Anlageausschuss

Henrick Fillibeck

Catella Real Estate AG bis 15.09.2021

Jürgen Werner

Catella Real Estate AG ab 16.09.2021

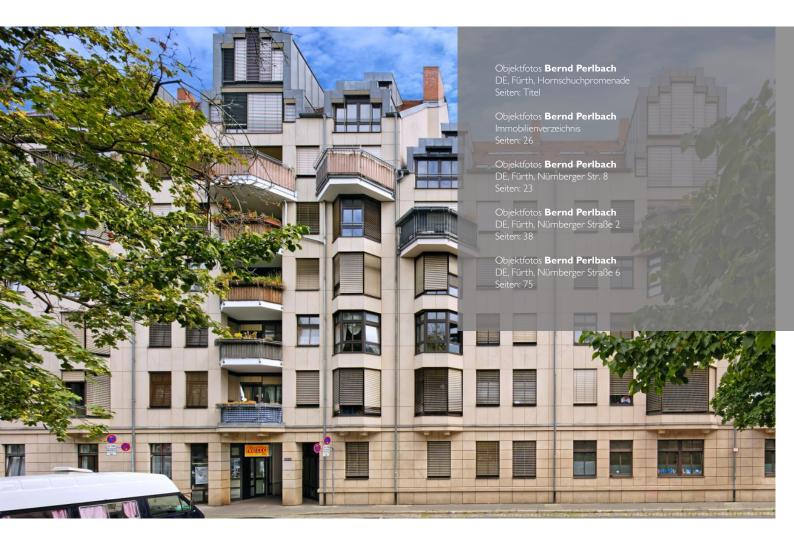
Thomas Ledertheil

Bayerische Landesstiftung

Christian Haslbeck

Bayerische Forschungsstiftung

Gremien





Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Henrik Fillibeck - bis 15.09.2021 Dr. Bernd Thalmeier Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen
Dr. Andreas Kneip - bis 04.05.2021
Christoffer Abramson - ab 01.01.2021
Bernd Schöffel
Peter Scherkamp
Johan Claesson
Eva Bang - bis 18.09.2020

www.catella.com/immobilienfonds