

# CATELLA MAX

## OFFENER IMMOBILIENFONDS

HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. NOVEMBER 2010



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT



# KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

<b>FONDSVERMÖGEN</b>	Stand 30.11.2010	Stand 31.5.2010	
Fondsvermögen netto	46.166	34.035	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	65.744	34.035	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup> (inkl. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich)	11.638	33.971	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	34,4	0,0	%
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte / Kaufpreise im Erstjahr)	56.872	20.800	TEUR
davon direkt gehalten	56.872	20.800	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	-	-	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	5	2	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	3	2	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	99,0	99,2	%
<b>LIQUIDITÄT</b>			
Brutto-Liquidität	6.012	12.276	TEUR
Gebundene Mittel <sup>4</sup>	2.310	8.219	TEUR
Netto-Liquidität <sup>5</sup>	3.702	4.057	TEUR
Liquiditätsquote <sup>6</sup>	8,02	11,92	%
<b>WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE) <sup>7,8</sup></b>			
Geschäftsjahr <sup>1</sup>	1,6	0,3	%
seit Auflage <sup>9</sup>	1,9	0,3	%
<b>ANTEILE</b>			
Umlaufende Anteile	4.547.781	3.393.243	Stück
Rücknahmepreis / Anteilwert	10,15	10,03	EUR
<b>AUSSCHÜTTUNG</b>			
Tag der Ausschüttung	1.9.2010	1.9.2010	
Ausschüttung je Anteil	0,04	0,04	EUR

Auflage des Fonds: 24.2.2010

ISIN: DE000A0YFRV7

WKN: A0YFRV

Internet: [www.catella-realestate.de](http://www.catella-realestate.de)

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum 1.6.2010 bis 30.11.2010, im Vorjahr 24.2.2010 bis 31.5.2010;

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

<sup>3</sup> auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich;

<sup>4</sup> Gebundene Mittel: für die nächste Ausschüttung vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen;

<sup>5</sup> Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel;

<sup>6</sup> Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto;

<sup>7</sup> Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI)  
Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (=kostenfreie Wiederanlage);

<sup>8</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

<sup>9</sup> Angabe zum 30.11.2010 für den Zeitraum vom 24.2.2010 bis 30.11.2010; Angabe zum 31.5.2010 für den Zeitraum vom 24.2.2010 bis 31.5.2010.



# INHALTSVERZEICHNIS

05	Kennzahlen „Auf einen Blick“
08	Bericht der Fondsverwaltung
16	Übersicht Vermietung
18	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. November 2010
22	Vermögensaufstellung zum 30. November 2010 - Teil I: Immobilienverzeichnis
24	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
26	Übersicht Anschaffungskosten
27	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
29	Bestand der Liquidität
30	Vermögensaufstellung zum 30. November 2010 - Teil II
31	Ertrags- und Aufwandsrechnung
34	Gremien

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## SITUATION AM IMMOBILIENMARKT MÜNCHEN

### INVESTMENTMARKT

Für das erste Halbjahr verzeichnet der Münchner Markt ein Investmentvolumen in Gewerbeimmobilien von rund 870 Mio. EUR (Q1/2010 702 Mio. EUR, Q2/2010 nur rd. 167 Mio. EUR) und übertrifft somit den Wert des Vorjahres um rund 370 Mio. EUR. Allerdings wurde das erste Quartal maßgeblich von einer Einzeltransaktion des Siemens-Areals in München-Neuperlach bestimmt, welches für 330 Mio. EUR an HIH veräußert wurde. Die wesentlichen Gründe für die Zurückhaltung im zweiten Quartal dürften in der speziellen Situation diverser Immobilienfonds, die aufgrund der Schließung als Käufer ausgefallen sind, der Diskussion um die gesetzliche Neuregelung für offene Immobilienfonds und in der Euro-Krise mit der Sorge um die Stabilität liegen (vgl. Colliers Marktbericht München Q3 2010; S.2).

### VERMIETUNGSMARKT

Insbesondere der Büromarkt zeigt ein differenziertes Bild. Aufgrund des leicht angestiegenen Flächenbestandes auf rund 22,1 Mio. m<sup>2</sup> hat sich die Leerstandsquote auf 7,9% leicht erhöht. In 2010 betrug der Flächenzuwachs rund 350.000 m<sup>2</sup>, davon 200.000 m<sup>2</sup> mit Vorvermietung. Das Fertigstellungsvolumen in 2011 und 2012 soll signifikant zurückgehen (rd. 210.000 m<sup>2</sup> in beiden Jahren zusammen). Aktuell sind keine großen Neuentwicklungen in Sicht. Damit einhergehend hat sich aktuell sowohl die durchschnittliche Miete im Stadtgebiet als auch die Spitzenmiete leicht reduziert. Insgesamt kann man aber von einer stabilen Seitwärtsbewegung ausgehen (vgl. Colliers Marktbericht München Q3 2010; S.2).

Bei Wohnungsmieten wurde in 2010 eine durchgängig leichte Steigerung verzeichnet (vgl. IVD Pressemitteilung Herbstmarktbericht 2010; S.1).

### MARKTCHARAKTER

Bestimmende Marktparameter sind derzeit das niedrige Zinsniveau, die Nachwirkungen der Finanzkrise und die damit einhergehende Angst um das Euro-Währungssystem sowie die Diskussion um die Neuregelung des Investmentgesetzes. Damit lässt sich die weiterhin starke Nachfrage nach Core-Objekten in allen Segmenten erklären. Allerdings gibt es kaum Angebot an qualitativ hochwertigen Immobilien bzw. in sehr guten Lagen. Eine besondere Entwicklung zeigt sich am Wohnungsmarkt, der im Segment der Eigennutzer einen Boom erkennen lässt. So ist

bei Eigentumswohnungen der Geldumsatz in 2009 um rund 30% gestiegen. Insbesondere in guten und sehr guten Wohnlagen sind deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen (vgl. Der Immobilienmarkt in München - Marktanalyse 2009, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München; S.2). In Q1 2010 sind zwar im Vergleich zum Vorjahr der Geld- sowie der Flächenumsatz gesunken, dies liegt allerdings an der Nachfrage nach kleinen Objekten, da die Verkaufsfälle um rund 36% gestiegen sind. Am Münchener Eigentumswohnungsmarkt sind stabile Preise und ein hohes Umsatzniveau zu verzeichnen. Allerdings ist das Problem des Marktes die fehlenden Grundstücke, insbesondere in guten Lagen (vgl. Immobilienmarkt München Ausgabe 2/2010; S.5 ff).

Zu größten Käufergruppe zählten mit über 50% die offenen Immobilienfonds und Spezialfonds, gefolgt von Privatinvestoren und Projektentwicklern mit insgesamt rund 25%. Größte Verkäufergruppe waren Pensionskassen mit 40% (Siemens Pension Trust) gefolgt von Projektentwicklern mit rund 25% und Privaten mit rund 16%. Insbesondere die offenen Fonds als auch die Privatinvestoren zeichnen sich durch einen sehr hohen Eigenkapitaleinsatz aus (vgl. CBRE München Investment HI 2010, S. 2).

## BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

### PERFORMANCE

Der Catella MAX hat im 1. Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2010/2011 (1.6.2010 bis 30.11.2010) eine Gesamtrendite von 1,6 % (BVI-Methode) erzielt.

Dieses Ergebnis liegt etwas unterhalb der angestrebten Halbjahreszielrendite von 2%. Hauptgrund hierfür ist insbesondere die hohe Liquidität nach Fondsaufgabe, welche investmentrechtlich zum Zeitpunkt eines Immobilienankaufs bereits vorhanden sein muss. Weiterhin belasten derzeit investmentrechtlich geforderte Abschreibungen auf Erwerbsnebenkosten die Performance, da noch keine gegenwirkende Erstbewertung (Einstellung des Objektes zum Verkehrswert) vorgenommen wurde. Die erste Bewertung steht mit dem Objekt Augustenstraße 79 im Januar 2011 an.

### LIQUIDITÄT

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds betrug zum Stichtag 30.11.2010 rund 6,0 Mio. EUR (13% des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität rund 1,4 Mio. EUR (3% des Nettofondsvolumens).

## NEUAKQUISITIONEN

Im 1. Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2010/2011 konnte das Portfolio des Catella MAX um drei Immobilien erweitert werden.

Bereits zum 8.6.2010 erfolgte der Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang des Objektes „Schwanseestraße“ in Giesing. Die Wohnanlage mit insgesamt sechs Häusern wurde 1952/53 erbaut und verfügt über 170 Wohneinheiten. Sie umfasst 9.169 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 130 m<sup>2</sup>. Zudem verfügt das Anwesen über 26 Garagenstellplätze. Die Grundstücksfläche beträgt rund 13.430 m<sup>2</sup>. Die einzelnen Gebäude sind durch großzügige Grünflächen gegliedert und mit Gehwegen erschlossen. Zudem besteht die Möglichkeit die vermietbare Fläche durch einen Dachgeschossausbau zu erweitern. Hierdurch würde eine zusätzliche Wohnfläche von rund 3.350 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Das Objekt befindet sich im Münchner Stadtteil Giesing, der über eine gut ausgebaute Infrastruktur verfügt. Die nähere Umgebung ist geprägt durch drei- bis viergeschossige Wohnbauten. Es befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Die Straßenbahnhaltestelle ist ca. 200 m entfernt, die U- und S-Bahn Station Giesing ca. 700 m. Darüber hinaus ist die Wohnanlage verkehrsgünstig gelegen. Mit dem Auto sind der Mittlere Ring und die Autobahn A8 in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Allgemein überzeugt die Immobilie durch ihre gute Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung, den sehr hohen Wohnanteil, weiteres Mietsteigerungspotenzial sowie das Vorhandensein einer Bau-reserve (Dachgeschossausbau, Neubauteil).

Zum 24.8.2010 konnte das Portfolio um ein viertes Objekt, die „Pasinger Triangel“, erweitert werden. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1989 erbaut und befindet sich auf einer Grundstücksfläche von rund 2.370 m<sup>2</sup>. Die vermietbare Fläche gliedert sich in rund 1.880 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1.210 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. In dem Gebäude befinden sich 33 Wohneinheiten, vier Praxen, eine Gastronomie- sowie sieben Gewerbeeinheiten. Des Weiteren verfügt das Akquisitionsobjekt über 61 Tiefgaragenstellplätze.

Die Immobilie befindet sich im Münchner Stadtteil Pasing, der sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur auszeichnet. Neben der ruhigen Wohnlage ist die Umgebung durch das Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf geprägt. Der Pasinger Stadtpark befindet sich in nächster Nachbarschaft. Die Immobilie überzeugt durch ihre Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung, den ausgewogenen Nutzungsmix und ihre gute Stadteillage mit positiver Entwicklung.

Gegen Ende des Berichtszeitraums, zum 2.11.2010 konnte das fünfte Fondsobjekt, die „Leopoldstraße 7“, erworben werden. Das Gebäude wurde 1982 errichtet und verfügt über eine Miet-

fläche von insgesamt ca. 2.638 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein voll unterkellertes, fünfgeschossiges Büro- und Geschäftshaus. Das Gebäude verfügt über Büroflächen von 2.080 m<sup>2</sup>, Einzelhandelsflächen von 243 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> werden als Gastronomiefläche genutzt. Die restlichen Flächen teilen sich in Keller, Archiv und 28 Tiefgaragenstellplätze auf. Das Gebäude ist zu 100% an insgesamt drei Mietparteien vermietet. Der bonitätsstarke Hauptmieter generiert rund 80% des Gesamtmietertrags. Der Mietvertrag läuft bis einschließlich 31.8.2016.

Das Objekt befindet sich zentral gelegen im Münchner Stadtteil Schwabing an der Ecke Leopoldstraße und Georgenstraße in renommierter und nachgefragter Lage. Als Verlängerung der Ludwigstraße bildet die Leopoldstraße eine frequentierte Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung, die im nördlichen Abschnitt zwischen Münchener Freiheit und Giselstraße als bekannte Einkaufs- und Flaniermeile auftritt. Die U-Bahnhaltestellen „Giselstraße“ und „Universität“ der Linien U3 und U6 sind wenige hundert Meter vom Objekt entfernt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind binnen weniger Gehminuten erreichbar. Auch für den Individualverkehr ist das Objekt sehr gut angebunden. Das Investment überzeugt durch seine zentrale und attraktive Lage in der Münchener Innenstadt sowie die gute Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung.

## LEERSTANDSSITUATION

Mittels gezielten Ankäufen von voll vermieteten Liegenschaften mit langen Mietvertragslaufzeiten bzw. hohem Wohnanteil konnten wir die durchschnittliche Leerstandsquote im 1. Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2010/2011 bei 1% halten. Stichtagsbezogen (zum 30.11.2010) beträgt die Leerstandsquote 1,1%.

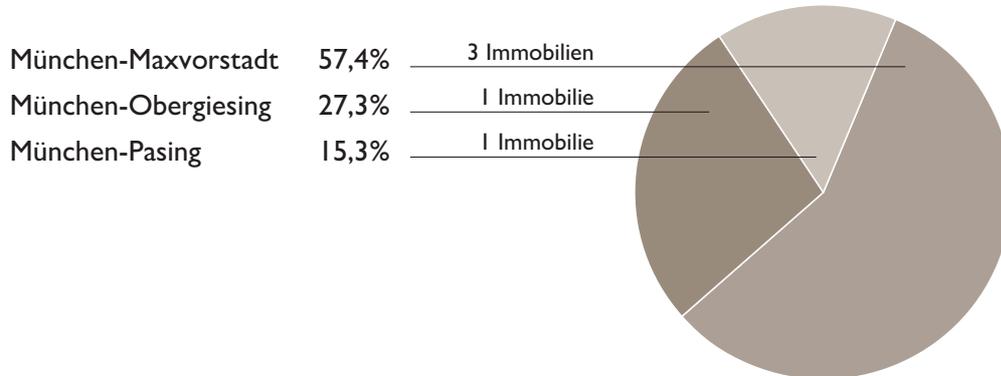
## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES CATELLA MAX

Im zweiten Geschäftshalbjahr möchten wir die Diversifikation des Portfolios weiter ausbauen und die untergewichteten Sektoren stärker in den Investitionsfokus nehmen. Dabei wird insbesondere die (überwiegende) Wohnnutzung in den Vordergrund gestellt.

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

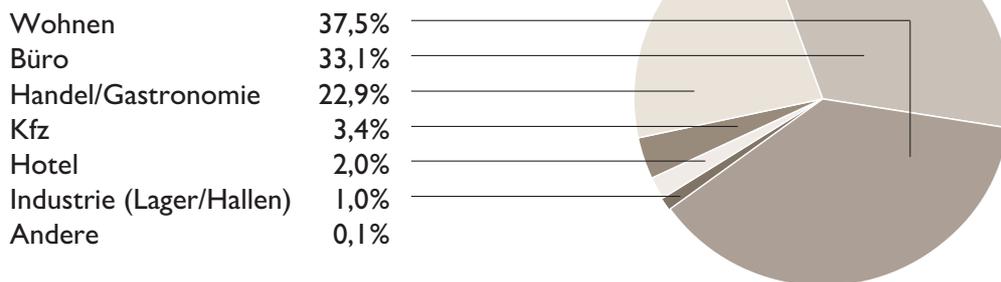
## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswert<sup>1</sup>, Aufteilung nach Stadtteilen)



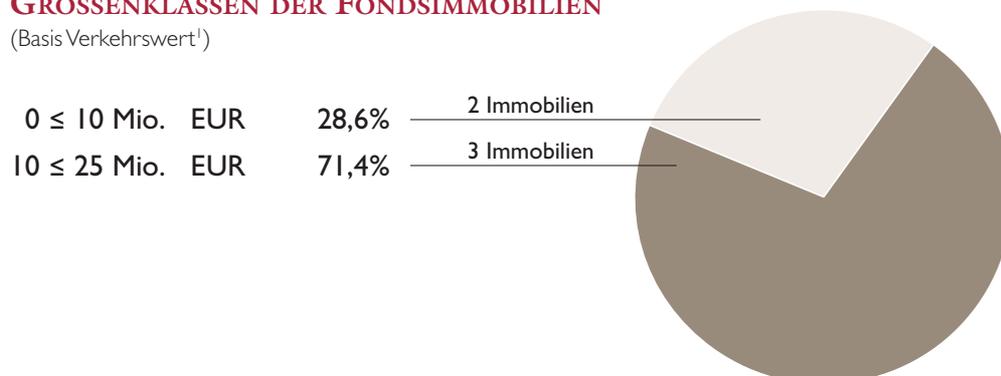
## NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



## GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

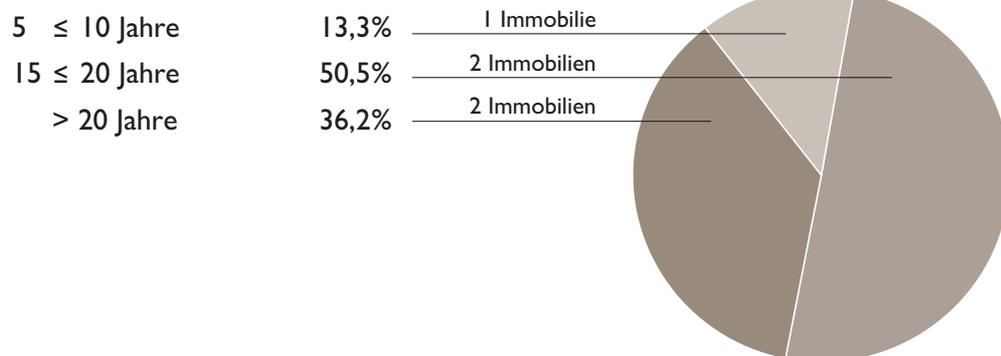
(Basis Verkehrswert<sup>1</sup>)



<sup>1</sup> Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten. Ansatz Nettokaufpreis im 1. Jahr der Anschaffung bis zur Vorlage einer Bewertung durch den Sachverständigen.

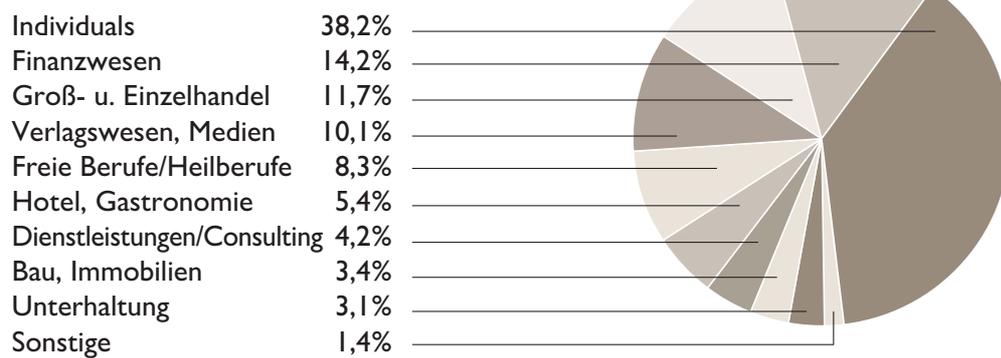
## WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



## BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettomiete)





Luisenstraße

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## ÜBERSICHT KREDITE

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesell- schaften) in TEUR	In % des Verkehrs- wertes aller Fonds- immobilien
<b>Euro-Kredite</b>	19,578	34,4	-	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>19.578</b>	<b>34,4</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>

## ÜBERSICHT WÄHRUNGSRIKIKEN

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

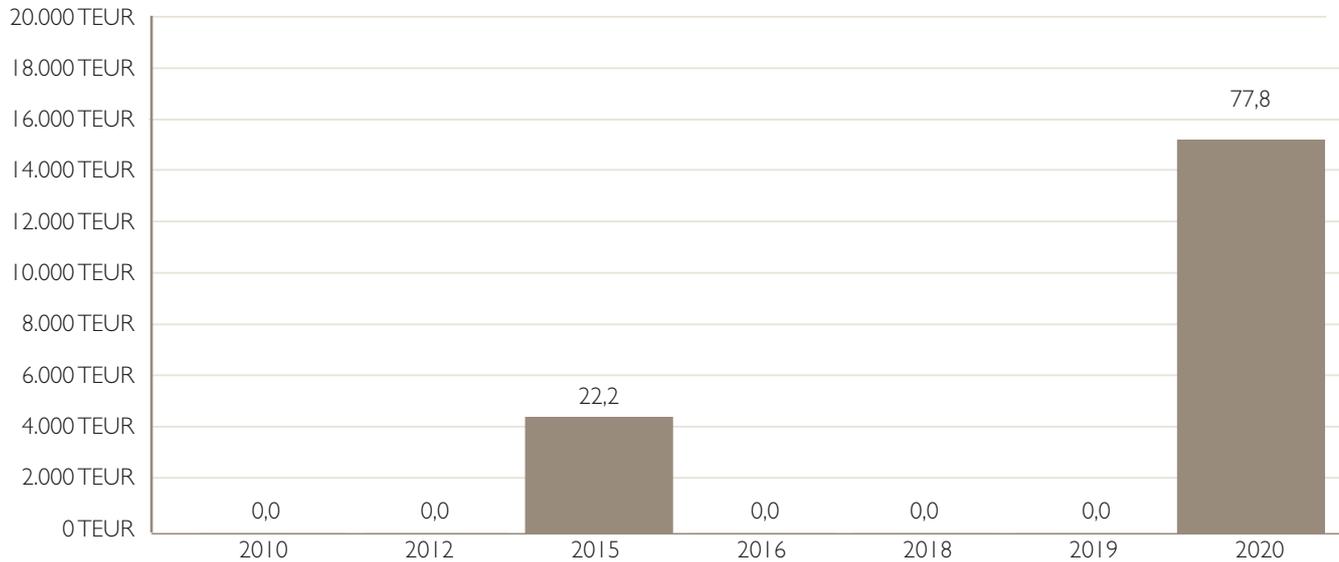
## ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRIKIKO

	in TEUR	in %
<b>unter 1 Jahr</b>	9.300	47,5
<b>1-2 Jahre</b>	-	0,0
<b>2-5 Jahre</b>	4.353	22,2
<b>5-10 Jahre</b>	5.925	30,3
<b>über 10 Jahre</b>	-	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>19.578</b>	<b>100,0</b>

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

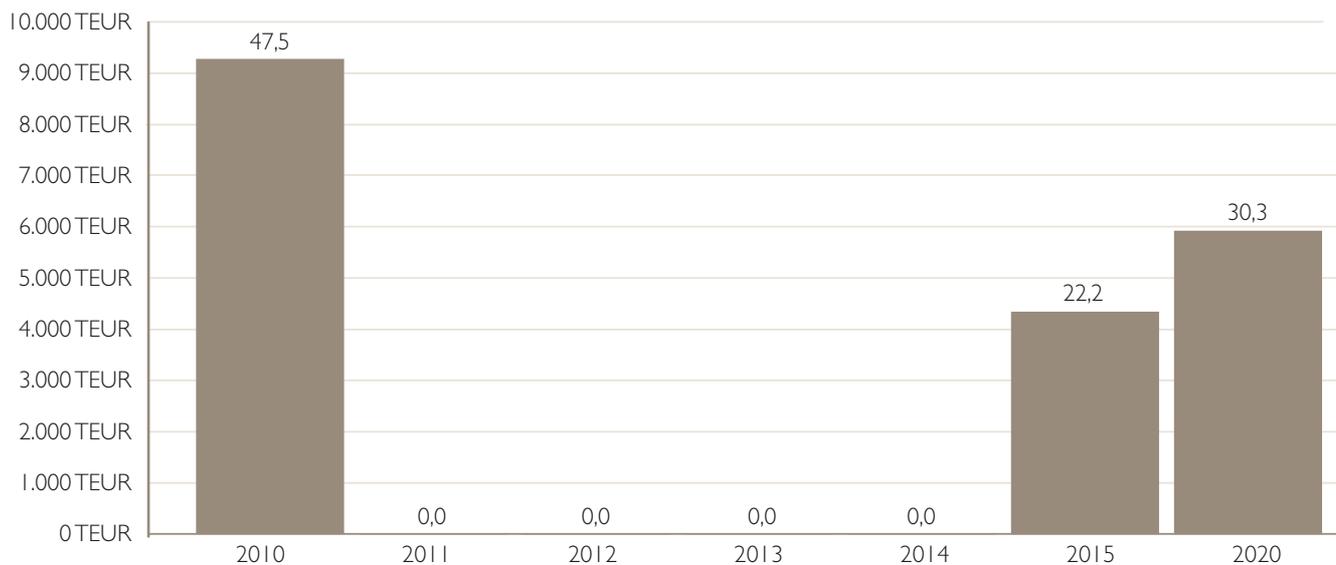
## ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

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



## ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

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



# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

### Personal und Organisation

Nach der Gründung Anfang 2007 ist die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft zwischenzeitlich auf 26 Mitarbeiter (Geschäftsjahresende 2009: 25) angewachsen. Davon sind 14 Mitarbeiter im Portfolio- bzw. Asset-Management sowie im Vertrieb tätig.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



H. Fillibeck  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

München, im Januar 2011

# ÜBERSICHT VERMIETUNG

## VERMIETUNGSINFORMATIONEN

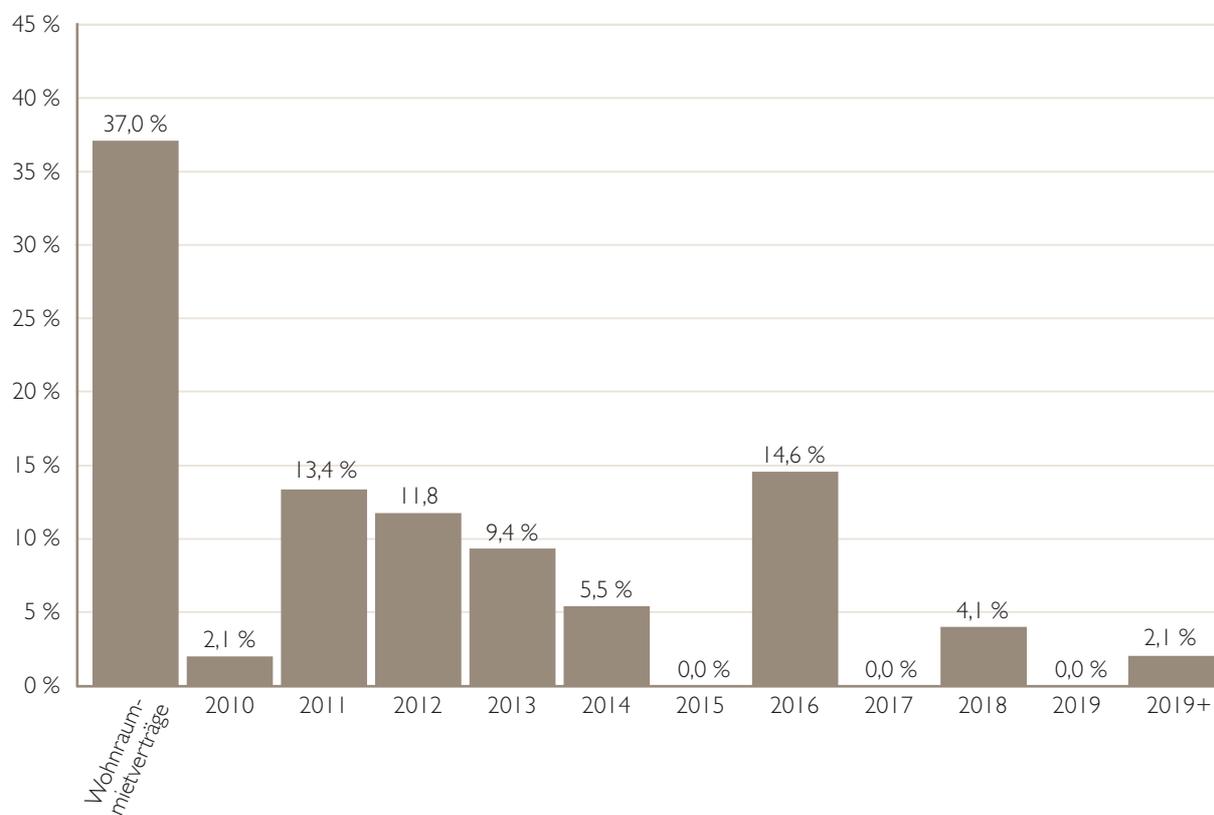
Vermietungsinformationen <sup>1</sup> in %	DE	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
Jahresmietertrag Büro	33,1	33,1	0,0	33,1
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	22,9	22,9	0,0	22,9
Jahresmietertrag Hotel	2,0	2,0	0,0	2,0
Jahresmietertrag Lager, Hallen	1,0	1,0	0,0	1,0
Jahresmietertrag Wohnen	37,5	37,5	0,0	37,5
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	3,4	3,4	0,0	3,4
Jahresmietertrag Andere	0,1	0,1	0,0	0,1
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,6	0,6	0,0	0,6
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,4	0,4	0,0	0,4
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>99,0</b>	<b>99,0</b>	<b>0,0</b>	<b>99,0</b>

# ÜBERSICHT VERMIETUNG

## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
<b>Wohnraummietverträge</b>	37,0	37,0	0,0	37,0
<b>2010</b>	2,1	2,1	0,0	2,1
<b>2011</b>	13,4	13,4	0,0	13,4
<b>2012</b>	11,8	11,8	0,0	11,8
<b>2013</b>	9,4	9,4	0,0	9,4
<b>2014</b>	5,5	5,5	0,0	5,5
<b>2015</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2016</b>	14,6	14,6	0,0	14,6
<b>2017</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2018</b>	4,1	4,1	0,0	4,1
<b>2019</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2019+</b>	2,1	2,1	0,0	2,1

## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)



# ZUSAMMENGEFASSTE VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2010

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	15.500.000,00	33,57
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	32.650.000,00	70,72
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.722.000,00	18,89
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>56.872.000,00</b>	<b>123,19</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	5.707.714,67	
2. Geldmarktinstrumente (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
4. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>5.707.714,67</b>	<b>12,36</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	202.840,38	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.715,83	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.842.883,26 0,00	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	675.890,74	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>4.732.330,21</b>	<b>10,25</b>
<b>Summe I. – IV.</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>67.312.044,88</b>	<b>145,80</b>
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	19.577.725,30	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	901.566,04	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	292.813,89	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	298.040,15	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>21.070.145,38</b>	<b>45,64</b>
<b>VI. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>75.793,33</b>	<b>0,16</b>
<b>Summe V. – VI.</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>21.145.938,71</b>	<b>45,80</b>
<b>Fondsvermögen</b>		<b>46.166.106,17</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>10,15</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>4.547.781</b>	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

## FONDSVERMÖGEN

Zum Stichtag 30.11.2010 beträgt das Fondsvermögen 46.166 TEUR. Dies entspricht bei 4.547.781 Anteilen zum Halbjahresende einem Anteilwert von 10,15 EUR.

Seit Geschäftsjahresbeginn wurden 1.283.675 Anteile ausgegeben und 129.137 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 11.638 TEUR.

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

## IMMOBILIEN

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften in Deutschland beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 56.872 TEUR.

Das Objekt „München, Schwanseestraße“ ging im Juni 2010 mit dem Kaufpreis von 15.500 TEUR dem Sondervermögen zu.

Das Objekt „Pasinger Triangel“ ging im August 2010 mit dem Kaufpreis von 8.722 TEUR dem Sondervermögen zu.

Das Objekt „München, Leopoldstraße“ ging im November 2010 mit dem Kaufpreis von 11.850 TEUR dem Sondervermögen zu.

## LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 5.708 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 von 5.708 TEUR sind 2.308 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 293 TEUR reserviert; darin enthalten sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus erhaltenen Vorauszahlungen von Mietern für Betriebskosten (270 TEUR). Zusätzlich werden Mittel für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von 902 TEUR und für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 298 TEUR bereitgehalten.

## SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 4.732 TEUR und beinhalten im Wesentlichen die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten aus dem Ankauf der Immobilien in Höhe von 3.843 TEUR. Des Weiteren sind in dieser Position Forderungen aus Anteilabsatz in Höhe von 305 TEUR enthalten sowie Forderungen aus Verwaltungskosten (371 TEUR), die entstanden sind aus Mietzahlungen nach Übergang Besitz, Nutzen und Lasten an die bisherigen Eigentümer der Immobilien. Die Verrechnungen mit dem Fonds sind noch nicht erfolgt.

Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten sind in Höhe von 190 TEUR enthalten. Des Weiteren sind Forderungen aus noch nicht bezahlten Mieten (13 TEUR) und abgegrenzte Zinsen für Bankguthaben in Höhe von 10 TEUR enthalten.

## VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 21.070 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten betreffen die Finanzierung der Objekte Leopoldstraße, Pasinger Triangel und Schwanseestraße in Höhe von 19.578 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 902 TEUR, darin enthalten sind Sicherheitseinbehalte in Höhe von 349 TEUR.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 293 TEUR enthält im Wesentlichen von Mietern erhaltene Vorauszahlungen (270 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (298 TEUR) enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (113 TEUR), übrige Verbindlichkeiten (89 TEUR), die im Wesentlichen aus einer Mietgarantie für die Luisenstraße bestehen (66 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (67 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (28 TEUR).

## RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungs-, Veröffentlichungs- und Nachbewertungskosten in Höhe von 76 TEUR gebildet.



Augustenstraße 79

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2010

## IMMOBILIENVERZEICHNIS <sup>1</sup>

### I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG <sup>2</sup>

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
1	 Augustenstraße <b>DE</b> – 80333 München – Maxvorstadt Augustenstraße 79	G	60 B 30 G/H 4 W 6 K
2	 Luisenstraße <b>DE</b> – 80333 München – Maxvorstadt Luisenstraße 51/53, Theresienstraße 47a	G	38 B 42 G/H 3 I 10 W 8 Ho
3	 Schwansseestraße <b>DE</b> – 80538 München – Obergiesing Schwansseestraße 54 - 58, Oberaudorfer Straße 1 - 17, Scharfreiterstraße 1 - 11	W	1 B 1 G/H 2 K 96 W
4	 Pasinger Triangel <b>DE</b> – 81241 München – Pasing Bodenstedtstraße 51, Josef-Retzer-Straße 44 - 48	G/W	19 B 24 G/H 6 K 51 W
5	 Leopoldstraße <b>DE</b> – 80802 München – Maxvorstadt Leopoldstraße 7	G	66 B 26 G/H 2 I 6 K

### II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

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

### III. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG

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

### VI. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
03/2010	60	1965/1966 2007-2009 Teilsanierung	1.119	2.280	139	G, K, LA, PA
04/2010	50	Ca. 1900 (Luisenstr. 51) 1950 (Luisenstr. 53) 2002-2003 Renovierung 2007-2008 Renovierung	2.096	4.104	1.342	A
06/2010	60	1952/1953 1960-2010 Modernisie- rung	13.427	130	9.170	G
08/2010	49	1989 2003-2009 Modernisie- rung	2.369	1.210	1.878	G, PA
11/2010	42	1982 2009-2010 Teilsanierung	1.637	2.697	–	A, F, G, PA

#### Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

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

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags;

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten;

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren.

# ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

## I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>2</sup>	Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR
1	Augustenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	1,2	Groß- und Einzelhandel	3,2	445,1
2	Luisenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	0,5	Medienwirtschaft	1,6	774,9
3	Schwansseestraße DE – 80538 München Giesing	1,0	Gastronomie	0,3	916,8
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München Pasing	2,0	Freie Berufe	0,6	483,1
5	Leopoldstraße DE – 80802 München Maxvorstadt	0,0	Finanzwesen	5,9	622,2

## II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

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

## III. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG

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

## VI. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

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

Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in %	Aktueller Verkehrs- wert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzie- rungsquote <sup>7</sup> in %
5,9	426,3	7.550,0	0,0
5,8	783,3	13.250,0	0,0
5,9	1.023,1	15.500,0	60,0
5,5	508,2	8.722,0	49,9
5,3	681,1	11.850,0	50,0

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

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

<sup>3</sup> Werte per 30.11.2010;

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf den Kaufpreis;

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis im 1. Jahr der Anschaffung bis zur Vorlage einer Bewertung durch den Sachverständigen;

<sup>7</sup> Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert bzw. im Erstjahr (bis zur ersten Nachbewertung) auf den Nettokaufpreis.

# ÜBERSICHT ANSCHAFFUNGSKOSTEN

## I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie						Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR		
1	Augustenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	7.550,0	602,7	264,3		7,98	30	557,5	111
2	Luisenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	13.250,0	1.028,6	463,4		7,76	51	960,0	112
3	Schwannseestraße DE – 80538 München Giesing	15.500,0	1.220,4	542,5		7,87	61	1.159,3	114
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München Josef-Retzer-Straße Pasing	8.722,0	533,3	304,9		6,11	18	515,5	116
5	Leopoldstraße DE – 80802 München Maxvorstadt	11.850,0	656,0	414,8		5,54	5	650,5	119

## II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

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

## III. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG

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

## VI. ÜBER BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

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

# VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

## I. KÄUFE

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Schwanseestraße 54 - 58, Oberaudorfer Straße I - 17, Scharfreiterstraße I - 11 DE – 80538 München - Obergiesing	Mietwohngrundstück	06/2010
Deutschland	Bodenstedtstraße 51 Josef-Retzer-Straße 44 - 48 DE – 81241 München - Pasing	Gemischt genutztes Grundstück	08/2010
Deutschland	Leopoldstraße 7 DE – 80802 München – Maxvorstadt	Geschäftsgrundstück	11/2010

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

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

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

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

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

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

## II. VERKÄUFE

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.



Luisenstraße

# BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 6.012 TEUR (13% des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben in Höhe von 5.708 TEUR (12,4%).

Aus Anteilabsatz werden Forderungen in Höhe von 305 TEUR ausgewiesen.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 1.338 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.11.2010 0,332%. Des Weiteren be-

finden sich 1.000 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 0,9% zum 30.11.2010, 2.909 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von 1% per 30.11.2010. Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 461 TEUR aus.

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

## I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stand 30.11.2010

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## II. INVESTMENTANTEILE

Stand 30.11.2010

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## III. WERTPAPIERE

Stand 30.11.2010

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## IV. WERTPAPIER-PENSIONS-GESCHÄFTE UND WERTPAPIER-DARLEHENS-GESCHÄFTE

Stand 30.11.2010

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

---

## V. FINANZINSTRUMENTE

Stand 30.11.2010

Sicherungsgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.

---

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2010

## TEIL II:

### SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	190.031,72 12.808,66	202.840,38	0,44
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		10.715,83	0,02
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.842.883,26 0,00	8,32
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	(0,00)	304.500,00 0,00	675.890,74	1,46
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§53 InvG)	(0,00)	0,00	19.577.725,30	42,41
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		901.566,04	1,95
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		292.813,89	0,63
4. Anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(0,00)	0,00 0,00	298.040,15	0,65
<b>III. Rückstellungen</b>			75.793,33	0,16
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			46.166.106,17	
Anteilwert (EUR)			10,15	
umlaufende Anteile (Stück)			4.547.781	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

#### Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

1. Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei einer Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.
2. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

# ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JUNI 2010 BIS ZUM 30. NOVEMBER 2010

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			32.703,85	
2. Sonstige Erträge			19.868,56	
3. Erträge aus Immobilien			1.215.436,51	
<b>Summe der Erträge</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)			<b>1.268.008,92</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			88.604,67	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.911,90		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	42.473,12		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	37.301,75		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.917,90		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		135.390,35	
3. Verwaltungsvergütung			156.018,33	
4. Depotbankvergütung			22.500,00	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			44.793,33	
6. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten	(0,00)		8.280,95	
<b>Summe der Aufwendungen</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)			<b>455.587,63</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>812.421,29</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				0,00
2. Realisierte Verluste				0,00
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b> Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				<b>0,00</b> 116.244,19
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>928.665,48</b>

# ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS UND AUFWANDSRECHNUNG

## ERTRÄGE

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 1.268 TEUR.

Es wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** im Inland in Höhe von 33 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Tagesgelder und Bankguthaben.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von 20 TEUR entstand im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für Veröffentlichungskosten und für steuerliche Beratung.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 1.215 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

## AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 456 TEUR.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 88 TEUR umfassen im Wesentlichen Instandhaltungskosten in Höhe von 42 TEUR, Kosten der Immobilienverwaltung (37 TEUR) sowie Betriebskosten in Höhe von 7 TEUR.

Die Position Instandhaltungskosten bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung. Die Betriebskosten betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die sonstigen Kosten in Höhe von 2 TEUR beinhalten Kosten für die Erst- und Neuvermietung.

Der Posten **Zinsaufwendungen** über 135 TEUR betrifft die Kredite für den Kauf der Objekte Leopoldstraße, Pasinger Triangel und Schwanseestraße.

Zusätzlich werden bei den Aufwendungen die Verwaltungsvergütung (156 TEUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (46 TEUR), sowie die Depotbankgebühren (23 TEUR) ausgewiesen. Die übrigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 12 BVB belastbaren Kosten. Sie enthalten größtenteils sonstige Kosten (6 TEUR), die aus der Beauftragung der Fachbeiräte entstanden sind sowie die Kosten für Beratung (2 TEUR).

Die **Ankaufsgebühren** für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

## ORDENTLICHER NETTOERTRAG

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von 812 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurde ein Ertragsausgleich in Höhe von 116 TEUR gebucht.

## VERMITTLUNGSPROVISIONEN

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen mit eng verbundenen Unternehmen und Personen im Sinne von § 2 Abs. 19 InvG i.V.m. § 1 Abs. 10 KWG bzw. anderen verbundenen Unternehmen im Sinne von § 1 Abs. 6 und 7 KWG für das Sondervermögen abgewickelt.



Augustenstraße

# GREMIEN

## KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Catella Real Estate AG  
Kapitalanlagegesellschaft

Alter Hof 5  
80331 München  
Telefon +49-89-189 16 65-0  
Telefax +49-89-189 16 65-66

Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung  
18.1.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 30.11.2010  
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 30.11.2010  
2.435 TEUR

## AUFSICHTSRAT

Johan Ericsson (Vorsitzender)  
Catella Financial Advisory AB, Schweden  
Group Chief Executive

Ando Wikström (stellvertretender Vorsitzender)  
Catella Financial Advisory AB, Schweden  
Deputy Chief Executive/CFO

Anders Ek  
Selbständiger Berater

Heimo Leopold  
Vermögensverwalter

Lennart Schuss  
Catella Financial Advisory AB, Schweden  
Chief Executive Officer

Paul Vismans  
Selbständiger Berater

## VORSTAND

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher)  
Bernhard Fachtner  
Henrik Fillibeck  
Jürgen Werner

## GESELLSCHAFTER

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

## DEPOTBANK

CACEIS Bank Deutschland GmbH  
Lilienthalallee 34-36  
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2009  
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2009  
182.018 TEUR

## ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Elsenheimerstraße 33  
80687 München

## SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS

### **Stefan Bröner**

Dipl.-Kfm. / MRICS / Chartered Surveyor  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

### **Florian Lehn**

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

### **Michael Schlarb**

Dipl.-Ing. / Immobilienökonom / MRICS  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

### **Ersatzmitglied: Stefan Wicht**

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

## ANLAGEAUSSCHUSS

Rupert Hackl (Fachbeirat)

Dr. Andreas Kneip (Catella Real Estate AG KAG, Vorstandssprecher)

Klaus Oberfuchshuber

Dr. Manfred Probst (Fachbeirat)

Helmut Schiedermaier (Fachbeirat)

Alexander Sommer

Jürgen Werner (Catella Real Estate AG KAG, Vorstand)

**Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft**

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher),

Bernhard Fachtner

Henrik Fillibeck

Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Johan Ericsson (Vorsitzender)

Ando Wikström (stellvertretender Vorsitzender)

Anders Ek

Heimo Leopold

Lennart Schuss

Paul Vismans

Amtsgericht München HRB 169051

Grundkapital: 2.500.000,00 Euro

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Alter Hof 5

80331 München

Tel: +49 (0)89 189 16 65-0

Fax: +49 (0)89 189 16 65-66

Email: [office@catella.de](mailto:office@catella.de)

