

CATELLA MAX

OFFENER IMMOBILIENFONDS

HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. NOVEMBER 2012



Foto: Bernd Perlbach



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

FONDSVERMÖGEN	Stand 30.11.2012	Stand 31.5.2012	
Fondsvermögen netto	80.699	67.401	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	106.484	93.274	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich)	14.361	14.502	TEUR
Finanzierungsquote ²	27,9	32,1	%
IMMOBILIENVERMÖGEN			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte / Kaufpreise für die ersten drei Monate)	92.370	80.590	TEUR
davon direkt gehalten	92.370	80.590	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	8	7	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau / Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	1	1	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	95,8	97,1	%
LIQUIDITÄT			
Brutto-Liquidität ⁴	8.787	8.835	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	964	3.314	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	7.823	5.521	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	9,70	8,20	%
WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)^{8,9}			
Geschäftsjahr ¹	1,9	4,4	%
seit Auflage ¹⁰	10,1	8,0	%
ANTEILE			
Umlaufende Anteile	7.875.945	6.491.019	Stück
Ausgabepreis	10,76	10,90	EUR
Anteilwert ¹¹	10,25	10,38	EUR
AUSSCHÜTTUNG			
Tag der Ausschüttung	3.9.2012	3.9.2012	
Ausschüttung je Anteil	0,33	0,33	EUR

Auflage des Fonds: 24.2.2010
 ISIN: DE000A0YFRV7
 WKN: A0YFRV
 Internet: www.catella-realestate.de

¹ Im Berichtszeitraum 1.6.2012 bis 30.11.2012, im Vergleichszeitraum 1.6.2011 bis 31.5.2012;

² Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte;

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich;

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

⁵ Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen;

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel;

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto;

⁸ Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI);

Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (=kostenfreie Wiederanlage);

⁹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

¹⁰ Angabe zum 30.11.2012 für den Zeitraum vom 24.2.2010 bis 30.11.2012, Angabe zum 31.5.2012 für den Zeitraum vom 24.2.2010 bis 31.5.2012;

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

INHALTSVERZEICHNIS

05	Kennzahlen „Auf einen Blick“
08	Bericht der Fondsverwaltung
16	Übersicht Vermietung
18	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. November 2012
22	Vermögensaufstellung zum 30. November 2012 - Teil I: Immobilienverzeichnis
26	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
28	Übersicht Anschaffungskosten
29	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
31	Vermögensaufstellung zum 30. November 2012 - Teil II: Bestand der Liquidität
32	Vermögensaufstellung zum 30. November 2012 - Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
33	Ertrags- und Aufwandsrechnung
36	Gremien

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

SITUATION AM IMMOBILIENMARKT MÜNCHEN

INVESTMENTMARKT

München steht unverändert als einer der begehrtesten Standorte Europas im Fokus von Investoren und Entwicklern. Im „European Regional Economic Growth Index“ (E-REGI) 2011 belegten München und die Region bei 326 Konkurrenten aus 33 europäischen Ländern einen herausragenden dritten Platz. Der E-REGI identifiziert diejenigen Städte und Regionen, die das größte kurz- bis mittelfristige wirtschaftliche Entwicklungspotenzial aufweisen und somit die nachhaltigste Immobiliennachfrage versprechen. München überzeugt mit hohem Wohlstandsniveau und einer ausgewogenen und vielseitigen Wirtschaftsstruktur. Hinzu kommt, dass München mit 5,1 % die niedrigste Arbeitslosenquote unter den deutschen Metropolen hat. Mit über einer Million sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist München knapp hinter Berlin der zweitgrößte Beschäftigungsstandort Deutschlands (vgl. LH München/Colliers, Immobilien-Marktbericht München 12/13).

Von 2000 bis 2012 wurde aufgrund positiver wirtschaftlicher Rahmenbedingungen eine Bevölkerungsentwicklung von rund 1,4 Mio. Personen (+15,9 %) verzeichnet. Nach einer Planungsprognose wird die Zahl der Einwohner bereits 2014 die 1,5 Millionengrenze überschreiten, voraussichtlich 2023 auf 1,6 Mio. ansteigen und 2030 bei 1,65 Mio. liegen (vgl. Landeshauptstadt München 2012).

Das dritte Quartal knüpfte im Bereich der gewerblichen Investments erwartungsgemäß an das hohe Transaktionsvolumen der beiden ersten Quartale an. Der Vorjahreswert konnte um 45,7 % übertroffen werden und summiert sich auf 2,3 Mrd. EUR bei ähnlicher Anzahl an Transaktionen. Büroobjekte trugen mit 79,2 % mit Abstand am meisten zum Volumen bei (43,1 % in Q3 2011), gefolgt von gemischt genutzten Immobilien (197 Mio. EUR) und Gewerbegrundstücken (144 Mio. EUR). Lager- und Logistikimmobilien folgten mit einem Umsatzanteil von 4,8 %, was einem Volumen von 108 Mio. EUR entspricht. Hotels und Einzelhandel spielten weiterhin keine große Rolle auf dem Markt.

Gefragt sind vor allem Investments in Core-Lagen, 44 % des Umsatzes wurde innerhalb des Mittleren Rings generiert, davon alleine 28 % innerhalb der Innenstadt in absoluter Core-Lage (vgl. Colliers Marktbericht München, Q3 2012).

Der Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien in Deutschland war im ersten Halbjahr 2012 von Megadeals geprägt. Dazu zählen vier Portfolioverkäufe mit jeweils über 20.000 Wohneinheiten. Insgesamt wechselten in 127 Deals Bestandsobjekte mit ca. 123.000 Wohneinheiten zu einem Gesamttrans-

aktionsvolumen von ca. 6,4 Mrd. EUR die Eigentümer. Auch Eigentumswohnungen für kleinere Kapitalanleger erfahren in München einen anhaltenden Boom, was unter anderem auf die unsichere wirtschaftliche Lage sowie auf das niedrige Zinsniveau zurückzuführen ist. Im ersten Halbjahr 2012 beträgt der mittlere Kaufpreis einer Wohnung 4.240 EUR/m², was einer Steigerung auf Jahressicht von mehr als 23 % entspricht. Die Spanne reicht von 2.700 bis 6.800 EUR/m². In den Stadtteilen Schwabing, Bogenhausen und der Altstadt stellen auch Wohnungen die weit über 10.000 EUR/m² angeboten werden, keine Seltenheit mehr dar (vgl. JLL Der Wohnungsmarkt München – I. Halbjahr 2012).

VERMIETUNGSMARKT

Bereits zum Halbjahr hat sich angedeutet, dass der Büromarkt im Jahresverlauf an Fahrt gewinnt. Eine entsprechend positive Bilanz kann nach dem dritten Quartal gezogen werden: Der Vermietungsumsatz liegt mit 483.400 m² im Rahmen der Erwartungen. Der Flächenumsatz liegt unter Berücksichtigung von Eigennutzern (30.200 m²) bei 513.600 m². Sieht man vom vergangenen Jahr ab, liegt er nach dem dritten Quartal so hoch wie zuletzt 2008. Der Büroflächenmarkt zeigt sich also bisher von der sich zunehmend eingetribenen Konjunktur weitgehend unbeeindruckt. Die hohe Vermietungsleistung im Bürobereich führt zu einem Rückgang der Leerstandsquote. Im Vergleich zum Vorjahr hat sie um 150 Basispunkte und im kurzfristigen Quartalsvergleich um 20 Basispunkte auf nun 6,2 % abgenommen, was einem absoluten Leerstand von 1,40 Mio. m² entspricht (vgl. Colliers Marktbericht München, Q3 2012). Die Spitzenmiete in der Münchner Innenstadt liegt seit einem Jahr unverändert stabil bei 33 EUR/m². Allerdings hat die gestiegene Nachfrage nach modernen Flächen zu einem Anstieg der Höchst- und Durchschnittsmieten in nahezu allen Büromarktzonen geführt (vgl. BNP Paribas City Report Büromarkt München, I. Halbjahr 2012).

Bei Mietwohnungen in München scheint das Mietpreiswachstum unaufhaltsam. Im Mittel wurden Mietwohnungen um fast 4 % höher angeboten als noch vor sechs Monaten. Im Jahresvergleich war der Preisanstieg mit über 8,8 % sogar mehr als doppelt so hoch. Damit war in fast allen Münchner Stadtbezirken ein beschleunigtes Mietwachstum zu beobachten. Mit 13,15 EUR/m² liegt die Durchschnittsmiete im ersten Halbjahr 2012 um 1,65 EUR/m² über der Miete des zweitplatzierten Frankfurt. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 ist die durchschnittliche Miete um 0,35 EUR/m² gestiegen. Bis 2015 wird in München einen Anstieg von 6,8 % auf durchschnittlich 13,70 EUR/m² erwartet (vgl. Bulwien Gesa AG 2011, JLL Der Wohnungsmarkt München – I. Halbjahr 2012).

PERFORMANCE

Der Catella MAX hat in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2012/2013 (1.6.2012 bis 30.11.2012) eine Gesamrendite von 1,9 % (BVI-Methode) erzielt und liegt somit knapp unterhalb der Zielrendite von 4,0 % - 5,0 % im Jahr.

LIQUIDITÄT

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 30.11.2012 rund 8,8 Mio. EUR (10,9 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0%) zählt rund 4,7 % des Nettofondsvolumens (rund 3,8 Mio. EUR).

NEUAKQUISITIONEN

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2012/2013 konnte das Portfolio des Catella MAX um eine Immobilie ergänzt werden. Am 22.8.2012 wurde der Kaufvertrag für ein gemischt genutztes Objekt in der Verdistrasse 45 unterschrieben. Die Einstellung in den Fonds erfolgte am 1.10.2012. Das 2004 erbaute Objekt verfügt über 3.642 m² vermietbare Fläche sowie 24 TG-Stellplätze. Während sich die Einzelhandelsflächen (1.154 m²) im Erdgeschoss und Untergeschoss befinden, verteilen sich die Flächen des Wohnstifts (2.488 m²) über die oberen Stockwerke. Das Gebäude wurde funktional und hochwertig ausgeführt. Die nach Süden ausgerichteten Apartments des Wohnstifts verfügen jeweils über einen eigenen Balkon, im dritten OG gibt es eine umlaufende Terrasse. Die Erschließung der Apartments erfolgt auf der Nordseite (Verdistrasse), weiterhin liegen hier die Schaufenster und Eingänge der Ladengeschäfte. Hauptmieter ist mit rund 68 % der Flächen bzw. 76% der Nettosollmieten die Wohnhilfe e.V., welche einen Wohnstift für Menschen mit Alkohol- und Medikamentenabhängigkeit unterhält. Der Mietvertrag läuft bis 30.11.2032 plus 3 x 5 Jahre Optionsrecht. Das Objekt liegt im Nord-Westen von München, direkt an der S-Bahn Haltestelle Obermenzing im gleichnamigen Stadtteil. Die Fahrzeit mit der S-Bahn in die Innenstadt (Marienplatz) beträgt 15 Minuten. Über die Verdistrasse ist in wenigen Minuten die Autobahn A8 zu erreichen, der Mittlere Ring ist ca. 15 Fahrminuten entfernt. Der ca. 1 km entfernt gelegene Schlosspark bietet die Möglichkeit der Naherholung. Das Objekt zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage mit guter MVV-Anbindung, eine gute Nahversorgung, sowie einen langfristig gesicherten Cash-Flow aus.

LEERSTANDSSITUATION

Per 30.11.2012 hat sich die stichtagsbezogene Leerstandsquote des Catella MAX von 4,1 % (Stand Ende Mai) auf 4,8 % erhöht. Grund für den Anstieg ist die Zunahme von erforderlichen Wohnungssanierungen und dadurch bedingter temporärer Leerstand. Weiterhin ist eine Einzelhandelsfläche von rund 600 m² im Objekt Luisenstraße 51/53 sowie eine Bürofläche von rund 340 m² im Objekt Schwanthaler Straße in der Vermietung. Die durchschnittliche Leerstandsquote im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2012/2013 beträgt 4,61 %.

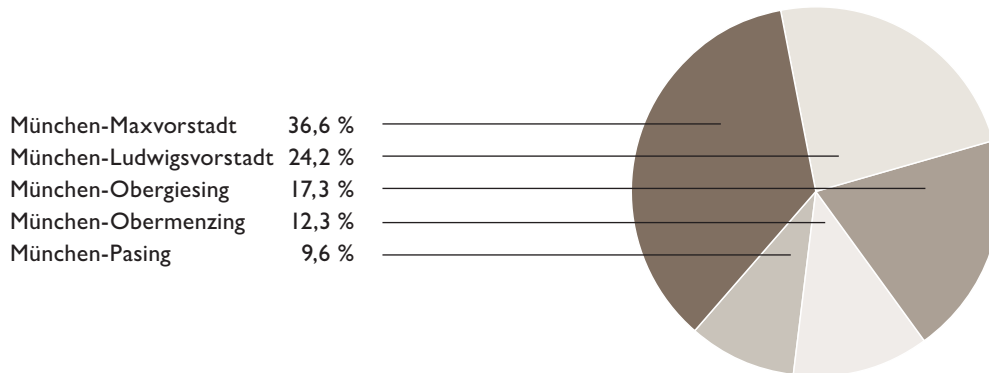
STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES CATELLA MAX

In der zweiten Geschäftsjahreshälfte plant das Portfoliomanagement, die sektorale Zielverteilung des Portfolios weiter zu verfolgen und somit insbesondere die Wohnnutzung stärker in den Investitionsfokus zu nehmen. Darüber hinaus wird bei den Bestandsobjekten das Nutzen von Baupotenzialen geprüft.

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

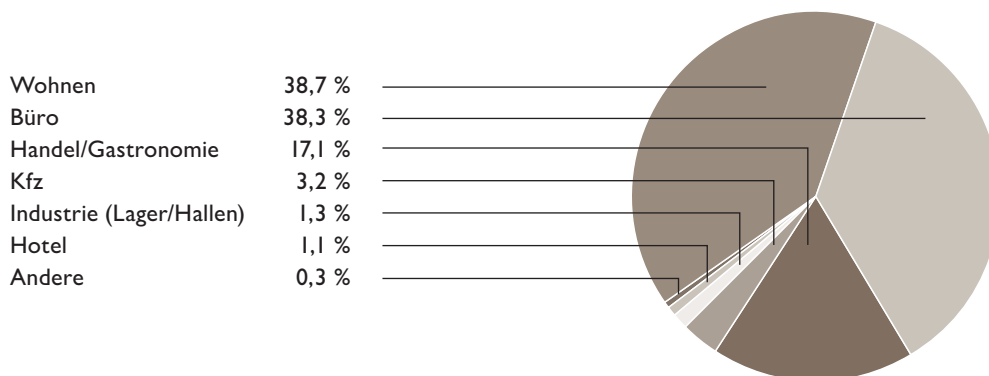
GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswert¹, Aufteilung nach Stadtteilen)



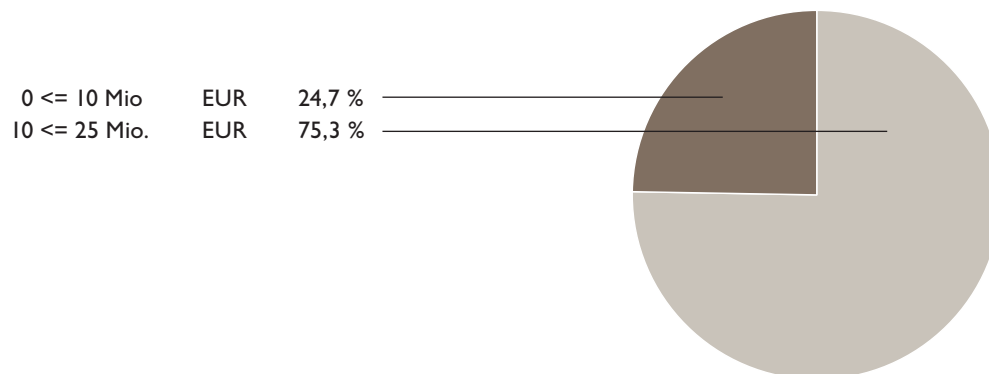
NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

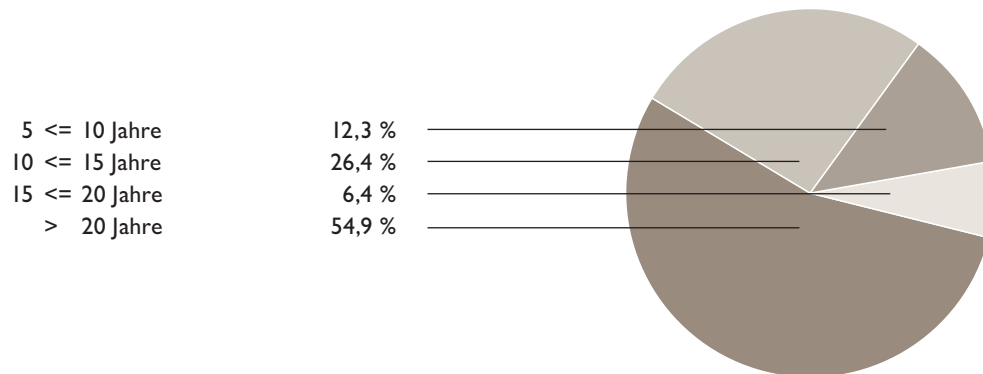
(Basis Verkehrswert¹)



¹ Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

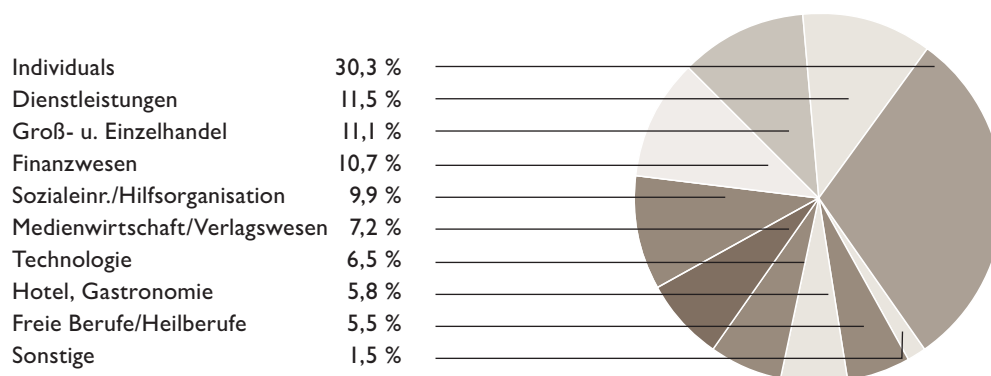
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigenutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettomiete)





Leopoldstraße, Schwabing, Foto: Bernd Perlbach

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

ÜBERSICHT KREDITE

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesell- schaften)	In % des Verkehrs- wertes aller Fonds- immobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	25.785	27,9	0	0,0
GESAMT	25.785	27,9	0	0,0

ÜBERSICHT WÄHRUNGSRISENEN

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

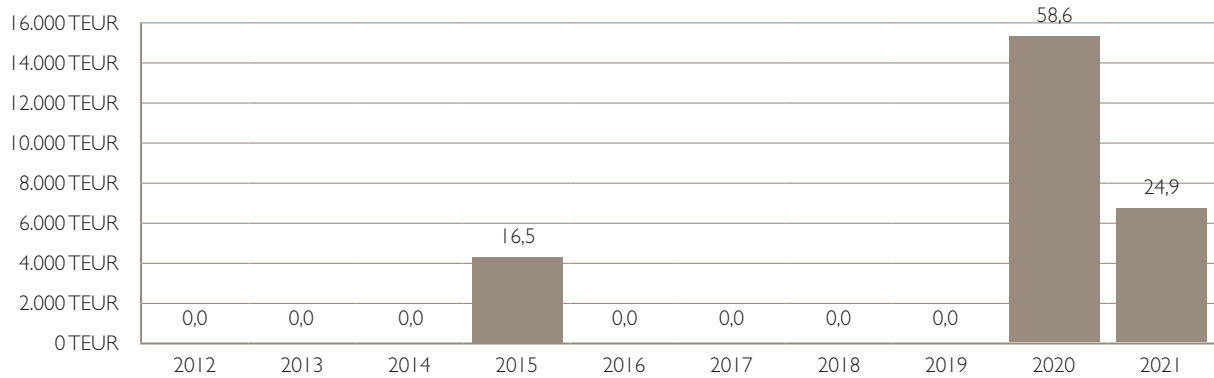
ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRISENEN

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	9.300	36,1
1 – 2 Jahre	0	0,0
2 – 5 Jahre	4.263	16,5
5 – 10 Jahre	12.222	47,4
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	25.785	100,0

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

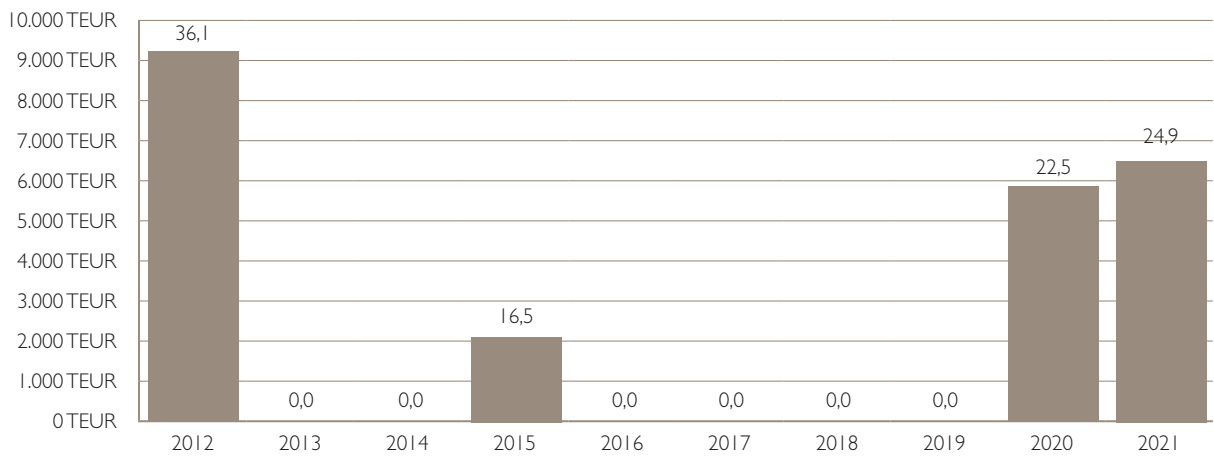
ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Personal und Organisation

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

München, im Januar 2013

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

ÜBERSICHT VERMIETUNG

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	38,3	38,3	0,0	38,3
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	17,1	17,1	0,0	17,1
Jahresmietertrag Hotel	1,1	1,1	0,0	1,1
Jahresmietertrag Lager / Hallen	1,3	1,3	0,0	1,3
Jahresmietertrag Wohnen	38,7	38,7	0,0	38,7
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	3,2	3,2	0,0	3,2
Jahresmietertrag Andere	0,3	0,3	0,0	0,3
Leerstand Büro	0,7	0,7	0,0	0,7
Leerstand Handel / Gastronomie	1,8	1,8	0,0	1,8
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Lager / Hallen	0,4	0,4	0,0	0,4
Leerstand Wohnen	1,3	1,3	0,0	1,3
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	95,8	95,8	0,0	95,8

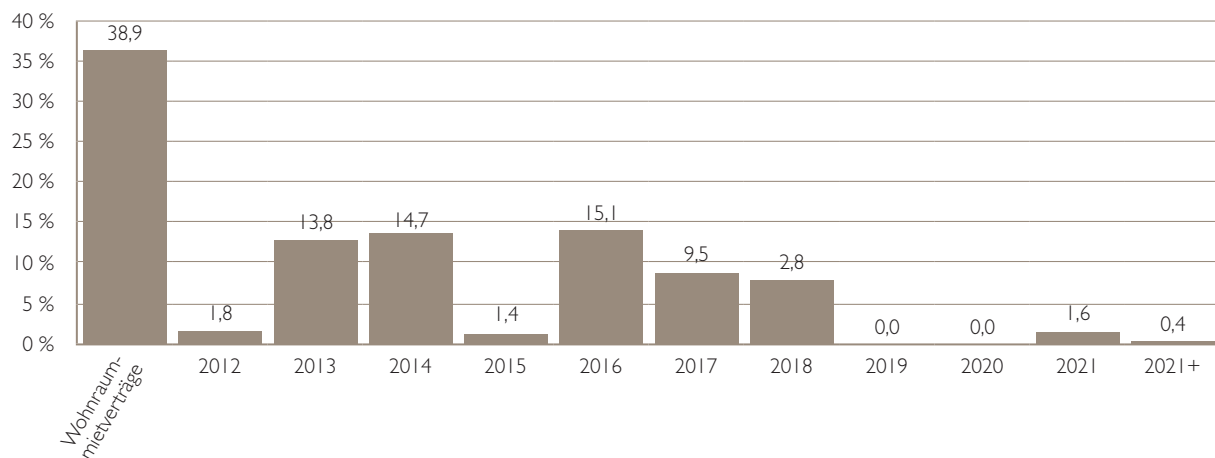
ÜBERSICHT VERMIETUNG

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnraummietverträge	38,9	38,9	0,0	38,9
2012	1,8	1,8	0,0	1,8
2013	13,8	13,8	0,0	13,8
2014	14,7	14,7	0,0	14,7
2015	1,4	1,4	0,0	1,4
2016	15,1	15,1	0,0	15,1
2017	9,5	9,5	0,0	9,5
2018	2,8	2,8	0,0	2,8
2019	0,0	0,0	0,0	0,0
2020	0,0	0,0	0,0	0,0
2021	1,6	1,6	0,0	1,6
2021+	0,4	0,4	0,0	0,4

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Mietverträge über Wohnraum können vom Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden (§ 573 c Abs.1 BGB). Die Darstellung erfolgt aggregiert in der Spalte Wohnraummietverträge. Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2012 bis 2021+.



ZUSAMMENGEFASSTE VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2012

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	21.900.000,00	27,14
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	50.190.000,00	62,19
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	20.280.000,00	25,13
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	92.370.000,00	114,46
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.786.770,36	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.786.770,36	10,89
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.075.699,88	
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	9.394,98	
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	5.185.553,68	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.096.931,77	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	7.367.580,31	9,13
Summe I. – IV (davon in Fremdwährung)	(0,00)	108.524.350,67	134,48

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		25.785.329,41	
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	25.785.329,41		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		534.384,65	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.014.453,40	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		196.646,49	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Verbindlichkeiten		27.530.813,95	34,12
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
VI. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	294.483,33	0,36
Summe V. – VI.			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	27.825.297,28	34,48
VII. Fondsvermögen			
		80.699.053,39	100,00
Anteilwert (EUR)			
		10,25	
Umlaufende Anteile (Stück)			
		7.875.945	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

FONDSVERMÖGEN

Zum Stichtag 30.11.2012 beträgt das Fondsvermögen 80.699 TEUR. Dies entspricht bei 7.875.945 Anteilen zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 10,25 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 1.574.343 Anteile ausgegeben und 189.417 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 14.361 TEUR.

Zum Berichtsstichtag zählen acht in Deutschland (München) befindliche, direkt gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella MAX. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

IMMOBILIEN

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 92.370 TEUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien, vier Geschäftsgrundstücken und zwei gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Zum Berichtsstichtag bestanden keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 8.787 TEUR (Stand 31.5.2012: 8.835 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 8.787 TEUR sind 4.035 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 1.014 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben 534 TEUR sowie für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 197 TEUR reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 1.076 TEUR gegenüber: Die Rückstellungen in Höhen von 294 TEUR betreffen im Wesentlichen Kosten für Instandhaltung sowie Prüfungskosten und Kosten für steuerliche Beratung.

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 7.368 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (1.076 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 109 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 967 TEUR. Die Zinsansprüche in Höhe von 9 TEUR resultieren aus Bankzinsen. Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 5.186 TEUR. Die Anderen Forderungen belaufen sich auf 1.097 TEUR.

VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 27.531 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 25.785 TEUR setzen sich zusammen aus je einem Darlehen für das Objekt „Schwanenseestraße“ (9.300 TEUR), „Leopoldstraße“ (5.808 TEUR), „Schwanthalerstraße“ (6.414 TEUR) und „Pasinger Triangel“ (4.263 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben betragen 534 TEUR. Hier werden im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus den Objekterwerben „Schwanthalerstraße“ (244 TEUR) und „Verdistraße“ (68 TEUR), sowie Sicherheitseinbehalte (123 TEUR) ausgewiesen.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.014 TEUR werden mit 896 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 197 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 117 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 61 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern und übrige Verbindlichkeiten in Höhe von 18 TEUR.

RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag bestanden Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie für steuerliche Beratung in Höhe von insgesamt 44 TEUR sowie Rückstellungen für Instandhaltung und Bau in Höhe von 250 TEUR.











Adlzreiterstraße, Ludwigsvorstadt, Foto: Bernd Perlbach

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2012

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Augustenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt Augustenstraße 79	G	60,8 B 29,3 G/H 4,0 W 5,9 K
2		Luisenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt Luisenstraße 51+53, Theresienstraße 47a	G	38,6 B 41,1 G/H 2,7 I 9,7 W 7,7 Ho 0,2 K
3		Schwanseestraße DE – 80538 München – Obergiesing Schwanseestraße 54, 56, 58, Oberaudorfer Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 Scharfreiterstraße 1e, 3, 5, 7, 7a, 9, 11	W	1,0 B 1,2 G/H 0,1 I 96,3 W 1,4 K
4		Pasinger Triangel DE – 81241 München – Pasing Josef-Retzer-Straße 44 – 48, Bodenstedtstraße 51	W/G	18,8 B 24,1 G/H 50,1 W 6,2 K 0,8 A
5		Leopoldstraße DE – 80802 München – Maxvorstadt Leopoldstraße 7	G	64,2 B 27,4 G/H 1,6 I 6,4 K 0,4 A
6		Adlzreiterstraße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt Adlzreiterstraße 14	W	96,1 W 3,9 A
7		Schwanthalerstraße DE – 80336 München – Ludwigsvorstadt Schwanthalerstraße 75 / 75a	G	88,6 B 0,2 I 7,3 W 3,9 K
8		Verdistraße DE – 81274 München – Obermenzing Verdistraße 45	W/G	19,9 G/H 5,2 I 72,7 W 2,2 K

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale
03/2010	58	1965 / 1966 2007-2009 (Teilsanierung)	1.119	2.316	139	G, LA, PA
04/2010	58	Ca. 1900 (Luisenstraße 51) 1950 (Luisenstraße 53) 2002-2003 (Renovierung) 2007-2008 (Renovierung)	2.096	4.477	705	A, PA
06/2010	59	1952 / 1953 1983 (Teilsanierung)	13.427	171	9.129	G
08/2010	47	1989 2003-2009 (Modernisierung)	2.369	1.211	1.878	G, PA
11/2010	40	1982 2009-2010 (Modernisierung)	1.637	2.698	-	A, F, G, PA
05/2011	60	1900 / 1957 Laufende Teilsanierung	1.210	137	2.052	-
10/2011	59	2001	1.824	5.538 ⁶	551	F ⁷ , G, PA
10//2012	62	2004	3.058	1.315	2.186	G, PA

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

² Sämtliche Angaben lt. Gutachten der Sachverständigen, sofern nicht anders angegeben;

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags;

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

⁶ Die gewerbliche Nutzfläche hat sich im Vergleich zur Ankaufsbewertung um 18 m² verringert;

⁷ Das Objekt verfügt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2012

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS

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.

IV. 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.



Verdstraße, Obermenzing, Foto: Bernd Perlbach

ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Augustenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt	3,3	Groß- und Einzelhandel	2,9
2	Luisenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt	12,5	Medienwirtschaft	2,0
3	Schwanseestraße DE – 80538 München – Obergiesing	2,9	Hotel / Gastronomie	0,3
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München – Pasing	5,8	Freie Berufe	0,6
5	Leopoldstraße DE – 80802 München – Maxvorstadt	0,0	Finanzwesen / Versicherungen	4,0
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt	8,6	Individuals	0,2
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München – Ludwigsvorstadt	1,8	Technologie	2,7
8	Verdistraße DE - 81274 München – Obermenzing	0,2	Sozialeinrichtung / Hilfsorganisation	17,1

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Über 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.

IV. 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.

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
486,9	6,0	464,6	8.000,0	0,0
820,4	5,7	808,5	13.300,0	0,0
1.016,6	5,7	1.002,6	16.000,0	58,1
490,9	5,3	487,4	8.880,0	48,0
706,8	5,6	710,5	12.490,0	46,5
244,0	3,8	245,6	5.900,0	0,0
1.057,3	6,1	1.051,3	16.400,0	39,1
673,4	5,5	673,0	11.400,0	0,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr, Basis Jahres-Bruttosollmiete;

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete;

³ Werte per 30.11.2012;

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;

⁶ Ansatz Nettokaufpreis bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

ÜBERSICHT ANSCHAFFUNGSKOSTEN

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK In TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Augustenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	7.550,0	581,2	264,3	316,9	7,7	28,8	417,1	87
2	Luisenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	13.354,0	990,1	458,6	531,5	7,4	49,0	718,6	88
3	Schwanseestraße DE – 80538 München Obergiesing	16.520,9 ¹	1.222,5	542,5	680,0	7,4	61,1	917,0	90
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München Pasing	8.722,0	531,6	304,9	226,7	6,1	26,6	407,3	92
5	Leopoldstraße DE – 80802 München Maxvorstadt	11.873,7	651,0	414,4	236,6	5,5	32,5	514,6	95
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	5.937,3	550,1	205,9	344,2	9,3	27,5	462,6	101
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München Ludwigsvorstadt	16.300,0	944,9	560,0	384,9	5,8	47,2	834,6	106
8	Verdistraße DE – 81274 München Obermenzing	11.400,0	929,1	399,0	530,1	8,2	15,5	913,6	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 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.

IV. 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	Verdstraße 45 DE – 81247 München	Gemischtgenutztes Grundstück	10/2012

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.



Pasinger Triangel, Josef-Retzner-Straße, Pasing, Foto: Bernd Perlbach

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2012

TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 8.787 TEUR (10,89 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 595 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.11.2012 0,000 %. Des Weiteren befinden sich 613 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg mit einer Verzinsung von 0,500 % zum 25.11.2012 sowie 6.939 TEUR auf einem

Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von 0,750 % per 25.11.2012. Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 640 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.11.2012 0,150 %.

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

I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stichtag 30.11.2012

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. INVESTMENTANTEILE

Stichtag 30.11.2012

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. WERTPAPIERE

Stichtag 30.11.2012

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE UND WERTPAPIER-DARLEHENSGESCHÄFTE

Stichtag 30.11.2012

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

V. SICHERUNGSGESCHÄFTE

Stichtag 30.11.2012

1. DEVISENTERMINGESCHÄFTE

Devisentermingeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.

2. ZINS-SWAPS

Zins-Swaps liegen zum Stichtag nicht vor.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2012

TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.075.699,88	1,33
davon Betriebskostenvorlagen		966.509,44		
davon Mietforderungen		109.190,44		
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		9.394,98	0,01
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		5.185.553,68	5.185.553,68	6,43
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.096.931,77	1,36
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		25.785.329,41	31,95
davon kurzfristige Kredite (§53 InvG)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		534.384,65	0,66
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.014.453,40	1,26
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		196.646,49	0,24
III. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		294.483,33	0,36
Fondsvermögen (EUR)			80.699.053,39	
Anteilwert (EUR)			10,25	
Umlaufende Anteile (Stück)			7.875.945	

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 2012 BIS ZUM 30. NOVEMBER 2012

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			48.702,42	
2. Sonstige Erträge			29.019,29	
3. Erträge aus Immobilien			2.423.846,94	
Summe der Erträge				2.501.568,65
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			413.276,35	
a) Betriebskosten		-3.229,64		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) Instandhaltungskosten		334.861,95		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) Kosten der Immobilienverwaltung		73.374,67		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstige Kosten		8.269,37		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen			347.960,30	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Verwaltungsvergütung			296.065,00	
4. Depotbankvergütung			22.500,00	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			38.458,22	
6. Sonstige Aufwendungen			27.756,96	
davon Sachverständigenkosten		17.813,44		
Summe der Aufwendungen				1.146.016,83
III. Ordentlicher Nettoertrag				1.355.551,82
IV. Veräußerungsgeschäfte				0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				105.440,24
V. Ergebnis des Geschäftsjahres				1.460.992,06

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

ERTRÄGE

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 2.502 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 2.424 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 49 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankkonten.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 29 TEUR resultiert aus übrigen Erträgen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 296 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 **Depotbankvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 23 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 38 TEUR.

Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf 18 TEUR. Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 12 Abs. 5 BVB belastbaren Kosten. Sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 10 TEUR.

AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 1.146 TEUR beinhalten Bewirtschaftungskosten, Kosten für Darlehenszinsen, Kosten der Verwaltung des Sondervermögens sowie Depotbankvergütung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Aufwendungen für Sachverständige und übrige Kosten.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 413 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Bei den **Betriebskosten** ergibt sich ein Ertrag in Höhe von 3 TEUR. Dieser resultiert im Wesentlichen aus gegenüber den Mietern abgerechneten Nebenkosten für das Jahr 2011. Die Position Instandhaltungskosten in Höhe von 335 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 73 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

Die **sonstigen Kosten** betreffen Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte sowie übrige Aufwendungen.

Im Berichtszeitraum fielen keine Erbbauzinsen an.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** (348 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für die Objekte „München Obergiesing“, „München Pasing“ sowie „München Maxvorstadt, Leopoldstraße“ und „München Maxvorstadt, Schwanthalerstraße“ sowie Kosten, die diese Darlehen betreffen.

ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTEN

Es haben keine Veräußerungsgeschäfte im Berichtsjahr stattgefunden.

ERTRAGSAUSGLEICH

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 105 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.

ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Halbjahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 1.461 TEUR.

ANGABE ZU DEN KOSTEN GEMÄSS § 41 ABS. 4, 5 UND 6 INV G

VERMITTLUNGSPROVISIONEN

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

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

Im Berichtszeitraum war ein eng verbundenes Unternehmen im Sinne von § 2 Abs. 19 InvG i.V.m. § 1 Abs. 10 Nr. 2

KWG (Schwesterunternehmen) in den Ankauf der Immobilie Verdstraße in München involviert. Der Anteil an solchen Transaktionen betrug somit 100 %. Der Umfang belief sich hierbei auf 11.400 TEUR.

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



Verdstraße, Obermenzing, Foto: Bernd Perlbach

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 30.11.2012
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 30.11.2012
2.325 TEUR

AUFSICHTSRAT

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

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

Anders Ek
Selbständiger Berater

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

Anders Palmgren
Catella AB, Schweden
Head of Corporate Finance

Paul Vismans
Selbständiger Berater

VORSTAND

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

GESELLSCHAFTER

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

DEPOTBANK

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34-36
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2011
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2011
164.823 TEUR

ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Straße 8
80636 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. (FH) / 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)

Jürgen Müller

Klaus Oberfuchshuber

Dr. Manfred Probst (Fachbeirat)

Helmut Schiedermaier (Fachbeirat)

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

Anders Palmgren

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

