

# CATELLA MAX

## OFFENER IMMOBILIENFONDS

HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. NOVEMBER 2013



Foto: Bernd Peribach



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT



# KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

<b>FONDSVERMÖGEN</b>	Stand 30.11.2013	Stand 31.5.2013	
Fondsvermögen netto	108.874	101.502	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	138.966	127.199	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	7.778	31.642	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	25,2	23,8	%
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	119.430	107.770	TEUR
davon direkt gehalten	119.430	107.770	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	9	9	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	0	2	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	95,7	95,9	%
<b>LIQUIDITÄT</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	12.462	10.549	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	2.267	5.341	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	10.195	5.208	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	9,4	5,10	%
<b>WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	2,7	5,5	%
seit Auflage <sup>10</sup>	17,0	14,0	%
<b>ANTEILE</b>			
Umlaufende Anteile	10.301.396	9.567.488	Stück
Ausgabepreis	11,10	11,14	EUR
Anteilwert <sup>11</sup>	10,57	10,61	EUR
<b>AUSSCHÜTTUNG</b>			
Tag der Ausschüttung	29.2013	29.2013	
Ausschüttung je Anteil	0,32	0,32	EUR

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

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum vom 1.6.2013 bis 30.11.2013, im Vergleichszeitraum 1.6.2012 bis 31.5.2013;

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

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

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

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

<sup>6</sup> Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel;

<sup>7</sup> Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto;

<sup>8</sup> Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage);

<sup>9</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

<sup>10</sup> Angabe zum 30.11.2013 für den Zeitraum vom 24.2.2010 bis 30.11.2013, Angabe zum 31.5.2013 für den Zeitraum vom 24.2.2010 bis 31.5.2013;

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



# INHALTSVERZEICHNIS

03	Kennzahlen „Auf einen Blick“
06	Bericht der Fondsverwaltung
16	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
18	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. November 2013
22	Vermögensaufstellung zum 30. November 2013 – Teil I: Immobilienverzeichnis
26	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
28	Übersicht Anschaffungskosten
29	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
31	Vermögensaufstellung zum 30. November 2013 – Teil II: Bestand der Liquidität
32	Vermögensaufstellung zum 30. November 2013 – 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

#### VOLKSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Seit Jahren steht die Stadt München im Fokus von Investoren und Entwicklern. Dass München als einer der begehrtesten Standorte in Europa zu bezeichnen ist, untermauert eindrucksvoll der „European Regional Growth Index 2013“ (E-REGI). Die Landeshauptstadt belegt in diesem Städtevergleich, in dessen Vergleichsbasis über 100 Großstädte aus 32 Ländern einfließen, einen eindrucksvollen vierten Platz. Der E-REGI identifiziert diejenigen Städte und Regionen, die das größte kurz- bis mittelfristige wirtschaftliche Entwicklungspotenzial aufweisen und somit die nachhaltigste Immobiliennachfrage versprechen. Im nationalen Vergleich nimmt München sogar in aller Regel die Spitzenposition ein. Als eindrucksvolle Beispiele sind in diesem Kontext das „Städteranking 2012“ der WirtschaftsWoche (WiWo) in Kooperation mit der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM) und das „Städte-Rating 2012“ der Zeitschrift „Immobilienmanager“ in Verbindung mit der Deka Bank aufzuführen. Bei beiden Rankings belegt München wiederholt den ersten Platz.

Sofern man sich die Entwicklung der relevanten volkswirtschaftlichen Determinanten vergegenwärtigt, wird die Attraktivität der Stadt München deutlich. Die Wirtschaft der bayerischen Landeshauptstadt wuchs im Jahr 2012 real um 0,7 %. Dies entspricht dem bundesdeutschen Durchschnitt (vgl. Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft, Münchner Jahreswirtschaftsbericht 2013). München hat darüber hinaus nach den Zahlen der Bundesagentur für Arbeit (Stand: 11/13) mit 4,6 % eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten in ganz Deutschland. Die bundesdeutsche Quote liegt zum Vergleich bei 6,5 %. Mit über einer Million sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist München der zweitgrößte Beschäftigungsstandort Deutschlands (vgl. Colliers International, Immobilien-Marktbericht München, 12/13). Die positive Arbeitsmarktsituation spiegelt sich in der Kaufkraft der Bürger der Stadt wider: München weist mit einem durchschnittlichen Nettoeinkommen von 22.136 EUR einen deutlich höheren Wert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt auf (16.606 EUR). Damit liegt das Einkommensniveau in München um 31,8 % über dem Bundesdurchschnitt (vgl. Manager Magazin, Einkommens-Ranking 2013).

Neben der ökonomischen Entwicklung ist speziell die demografische Komponente der fundamentale Faktor für die Nachfrage nach Immobilien. Seit dem Jahr 2000 weist die Einwohnerzahl von München ein kontinuierliches Wachstum auf. Von

2000 bis 2012 war eine positive Wachstumsrate von 15,9 % zu verzeichnen. Derzeit leben 1.458.508 Einwohner in München (Stand: 9/2013). Nach der Prognose des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird die Zahl der Wohnberechtigten bereits 2014 die Grenze von 1,5 Mio. überschreiten. Voraussichtlich im Jahr 2023 wird das Bevölkerungsniveau sogar bei 1,6 Mio. und 2030 bei 1,65 Mio. liegen (vgl. Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft, Münchner Jahreswirtschaftsbericht 2013). Insbesondere ist festzuhalten, dass sich das Wachstum der Bevölkerung in München dabei auf das gesamte Stadtgebiet bezieht. Insbesondere im Zentrum, im Süd-Osten sowie im Westen der Stadt ist das Bevölkerungswachstum jedoch sehr stark ausgeprägt (vgl. Jones Lang LaSalle, München Residential City Profile, Q1 2013). Die Entwicklung auf Bundesebene verläuft hingegen gegenläufig. Seit dem bisherigen Höchststand im Jahr 2002 ist die Entwicklung der Bevölkerung der Bundesrepublik rückläufig. In Zahlen ausgedrückt verringerte sich zwischen 2000 und 2013 die Bevölkerung um knapp 260.000 Personen bzw. um 0,3 % auf 82 Mio. Einwohner (vgl. Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft, Münchner Jahreswirtschaftsbericht 2013).

#### INVESTMENTMARKT

Auf dem Markt für Gewerbeimmobilien war allein im dritten Quartal 2013 ein Transaktionsvolumen von 1 Mrd. EUR zu verzeichnen. Insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen dieses Jahres Gewerbeimmobilien im Gesamtwert von 2,5 Mrd. EUR umgesetzt. Dies entspricht einem Anstieg von 10 % zum Vorjahreszeitraum. Lediglich in den beiden außergewöhnlichen Jahren 2006 und 2007 konnte ein noch besseres Resultat registriert werden. Der deutliche Anstieg ist jedoch weniger durch Großtransaktionen verursacht worden, sondern vielmehr auf die hohe Anzahl an mittelgroßen Transaktionen im Bereich zwischen 50 und 100 Mio. EUR zurückzuführen.

Die Fokussierung der Investoren auf die Zentrumslagen ist zwar weiterhin gegeben. Dennoch weichen sogar risikoaverse Investoren mangels alternativer Anlagemöglichkeiten auf B-Standorte aus. Büroimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 1,7 Mrd. EUR – was einem Anteil von 70 % entspricht – bleiben die stärkste nachgefragte Immobilienklasse. Logistikobjekte wurden 2013 im Vergleich zum Vorjahr verstärkt nachgefragt und rangieren mit einem Volumen von 315 Mio. EUR aber weiterhin deutlich hinter den Büroimmobilien. Das Transaktionsvolumen bei Logistikobjekten hat sich um über 190 % erhöht. An dritter Position rangieren gewerblich genutzte Grundstücke mit einem Transaktionsvolumen von

216 Mio. EUR. Auch Einzelhandelsimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 95 Mio. EUR und Hotels (58 Mio. EUR) werden verstärkt nachgefragt. Das knappe Angebot auf den Märkten verhindert allerdings höhere Transaktionsvolumina (vgl. Colliers International, Marktbericht München Bürovermietung & Investment, Q3 2013).

Auf dem Münchner Markt ist ein steigendes Interesse von internationalen Investoren erkennbar, die den Markteintritt häufig mit einem nationalen Partner an Ihrer Seite wagen. Die ausländischen Investoren sind als überwiegend risikoaverse Anleger einzustufen (vgl. Jones Lang LaSalle, München Office Market Profile, Q3 2013). Offene Immobilienfonds und Spezialfonds konnten auf der Nachfrageseite ihren Anteil auf 21 % Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr (11 %) massiv ausbauen. An zweiter Position folgen Privatinvestoren und Family Offices mit 14 % und Versicherungen mit 12 % (vgl. Colliers International, Marktbericht München Bürovermietung & Investment, Q3 2013).

Auf dem Markt für Wohnimmobilien wird die demografische Entwicklung in Form eines regelrechten Baubooms besonders deutlich. Im Jahr 2012 wurden mit fast 6.700 neuen Wohnungen 80 % mehr Wohnungen errichtet als noch 2010. Die hohe Nachfrage spiegelt sich vor allem auch bei der Preisfindung für Eigentumswohnungen wider: Auf Jahressicht stiegen die Kaufpreise für selbstgenutzten Wohnraum zwar weniger als zu Beginn des Jahres, aber immer noch um weitere 14 %. Mit 6.270 EUR/m<sup>2</sup> liegen die Preise insbesondere in der Innenstadt um mehr als 1.400 EUR höher als im Mittel des gesamten Stadtgebietes (Stand: 1. Quartal 2013). Im Durchschnitt liegen die Preise im gesamten Stadtgebiet bei 5.120 EUR/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Zuwachs von 12,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Interessant ist es, sich die Verteilung der Quadratmeterpreise zu vergegenwärtigen: So liegen bei 10 % (10-Prozent-Quantil) des Marktvolumens die Preise unter 3.100 EUR/m<sup>2</sup>. Allerdings überschreiten auch 10 % (90-Prozent-Quantil) des Marktvolumens die Hürde von 7.520 EUR/m<sup>2</sup>. Der Median (50-Prozent-Quantil) liegt bei 4.830 EUR/m<sup>2</sup> (vgl. Jones Lang LaSalle, München Residential City Profile, Q1 2013).

## VERMIETUNGSMARKT

Auf dem Bürovermietungsmarkt ist der Umsatz im laufenden Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Der aktuelle Wert von 450.000 m<sup>2</sup> liegt zudem deutlich unter dem 5-Jahresschnitt. Dies ist zum einen auf die geringere Bereitschaft zur Realisierung von Großanmietungen sowie zum anderen auf langwierigere Entscheidungsprozesse bei Großanmietun-

gen zurückzuführen (vgl. Jones Lang LaSalle, München Office Market Profile, Q3 2013). Dies führt dazu, dass kleinere Flächensegmente bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Marktanteile gewinnen konnten. Die Verschiebung der Marktanteile ist ein Beleg für die tendenziell höhere Konjunkturabhängigkeit von großflächigen Mietentscheidungen, während die kleinen Flächensegmente einen stabilen Vermietungsumsatz durch Umzüge oder Expansion generieren.

Als ein Hauptgrund für den Rückgang ist die konjunkturelle Aussicht von vor 12 bis 18 Monaten zu nennen, die sich mit Verzögerung auf dem Bürovermietungsmarkt niedergeschlagen hat (vgl. Colliers International, Marktbericht München Bürovermietung & Investment, Q3 2013). Umsatzstärkster Teilmarkt mit fast 100.000 m<sup>2</sup> ist der Bereich der Innenstadt, gefolgt vom Umland im Norden. Die Leerstandsquote notiert derzeit bei 7,6 % und damit rund 1 % unter dem Vorjahreswert (vgl. Jones Lang LaSalle, München Office Market Profile, Q3 2013). Innerhalb des Stadtgebietes liegt die Quote mit 5,7 % deutlich unter dem Durchschnittswert. Im Münchner Marktgebiet wurde in den vergangenen vier Quartalen im Durchschnitt 14,8 EUR/m<sup>2</sup> Bürofläche gezahlt. Damit hat die Durchschnittsmiete im Vorjahresvergleich zwar um knapp 2 % nachgegeben, liegt aber über dem Niveau der vergangenen beiden Quartale. Der höchste Mietpreissprung mit 12 % auf 28,8 EUR/m<sup>2</sup> konnte innerhalb des Altstadtrings beobachtet werden. Tendenziell ist festzustellen, dass sich die Mietpreisschere zwischen den etablierten Bürolagen und der übrigen Lagen vergrößert und sich die Durchschnittsmiete stark lageabhängig entwickelt hat (vgl. Colliers International, Marktbericht München Bürovermietung & Investment, Q3 2013).

Auf dem Markt für Wohnimmobilien stieg die mittlere Angebotsmiete zur Jahresmitte 2013 erstmals über 14 EUR/m<sup>2</sup> auf 14,45 EUR/m<sup>2</sup>. Das höchste Preisniveau wird im Münchner Stadtzentrum Bezirk Altstadt-Lehel (16,10 EUR/m<sup>2</sup>) sowie im Nord-Osten der Stadt (17,4 EUR/m<sup>2</sup>) entlang der Isar erreicht. Die Mietsteigerung dieser beiden Stadtareale übersteigt mit 10,2 % bzw. 12,6 % die gesamtstädtische Entwicklung von fast 10 % bei weitem. Lagen die Spitzenmieten zu Jahresbeginn noch in Bogenhausen und Schwabing, so können diese nun mit 26,70 EUR/m<sup>2</sup> im Zentrum (Lehel, Altstadt und Ludwigsvorstadt) erreicht werden. Das 10-Prozent-Quantil liegt bei einer Miete von 11,05 EUR/m<sup>2</sup> und das 90-Prozent-Quantil bei 24,1 EUR/m<sup>2</sup>. Der Median weist einen Wert von 14,6 EUR/m<sup>2</sup> auf. Gerade im mittleren Preissegment lässt sich ein prägnantes Preiswachstum konstatieren, da die Medianmieten in allen Stadtquartieren, um 6 bis 10 % über dem Vorjahreswert lagen.

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## PERFORMANCE

Der Catella MAX konnte seit Auflage (24.2.2010) eine Gesamttrendite nach BVI von 17,0 % erwirtschaften (Stand: 30.11.2013). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von 4,5 % p.a. bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014 (1.6.2013 bis 30.11.2013) konnte der Catella MAX eine BVI-Gesamttrendite von 2,6 % realisieren. Somit liegt die Renditeentwicklung des Fonds sowohl in Bezug auf die gesamte Fondslaufzeit als auch in Bezug auf das letzte halbe Geschäftsjahr im Zielkorridor der Renditeentwicklung von 4,0 bis 5,0 % pro Jahr.

## LIQUIDITÄT

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 30.11.2013 rund 12,5 Mio. EUR (11,5 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt 4,8 Mio. EUR (4,4 % des Nettofondsvolumens).

## NEUAKQUISITIONEN

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014 wurden aufgrund des schwierigen Marktumfeldes keine Akquisitionen vorgenommen.

## LEERSTANDSSITUATION

Per 30.11.2013 hat sich die stichtagsbezogene Leerstandsquote des Catella MAX von 4,6 % (Stand: 31.5.2013) auf 4,2 % leicht verringert. Neuvermietungen insbesondere in den Objekten Augustenstraße, Pasinger Triangel und Verdistraße führten zu einer Reduktion des Leerstandes. Aktuell weisen die Objekte Pasinger Triangel, Verdistraße und Leopoldstraße eine Vermietungsquote von 100 % auf. Die durchschnittliche Leerstandsquote im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres 2013/2014 beträgt 4,5 %.

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES CATELLA MAX

In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014 plant das Management im Zuge der Baumaßnahmen im Objekt in Giesing die Wohnraumvermietungen der Neubauf Flächen vorzunehmen. Dabei handelt es sich um 52 zusätzliche Wohnungen mit insgesamt 3.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ferner sind selektive Zukäufe von Liegenschaften beabsichtigt. Insbesondere gemischt genutzte Immobilien (Büro bzw. Ärztehäuser mit einem Anteil an Wohnen) sowie reine Wohnimmobilien stehen im Fokus, um sich der Zielquote von 50 % im Sektor Wohnen stetig anzunähern.

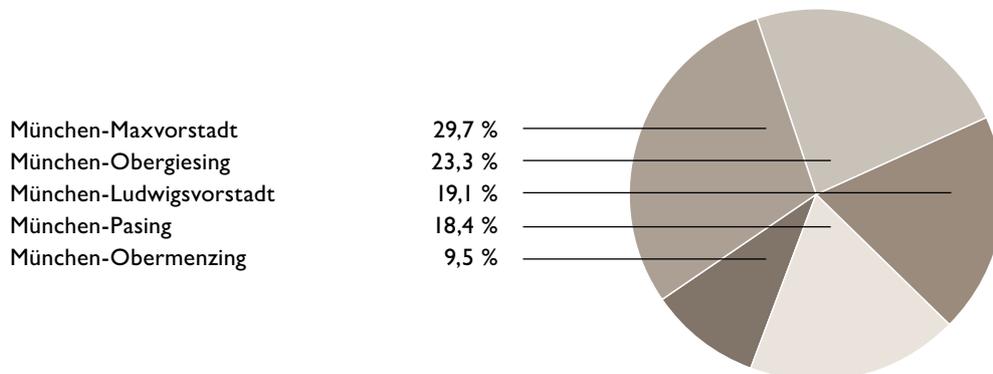


Leopoldstraße, Schwabing, Foto: Bernd Perlbach

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

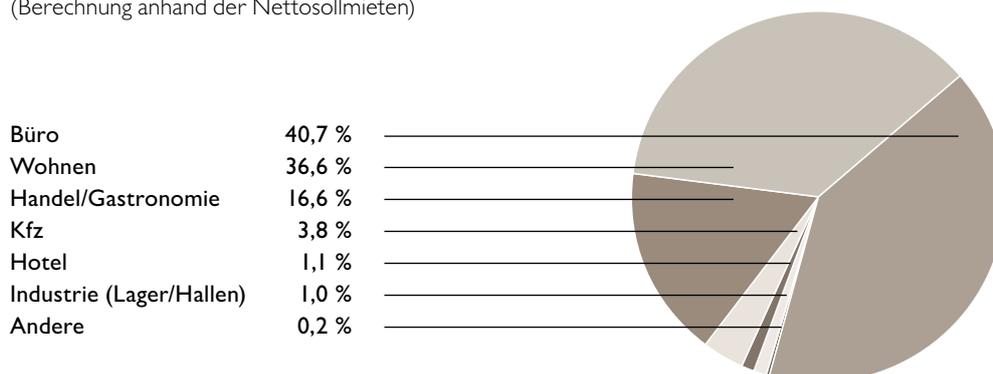
## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

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



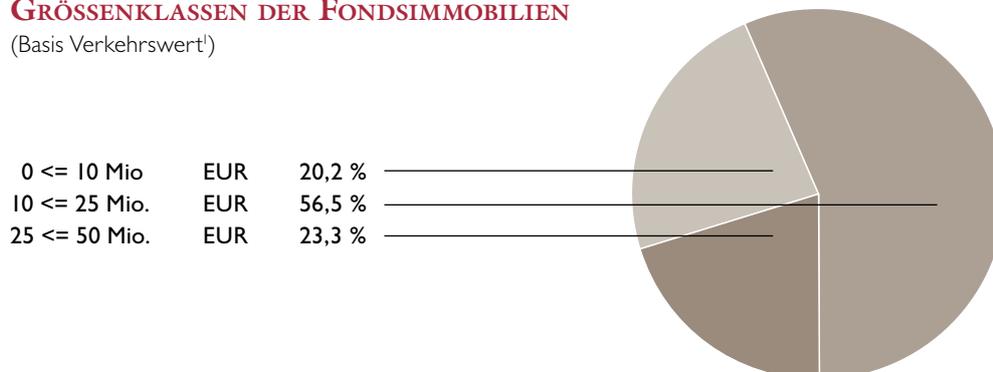
## NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



## GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

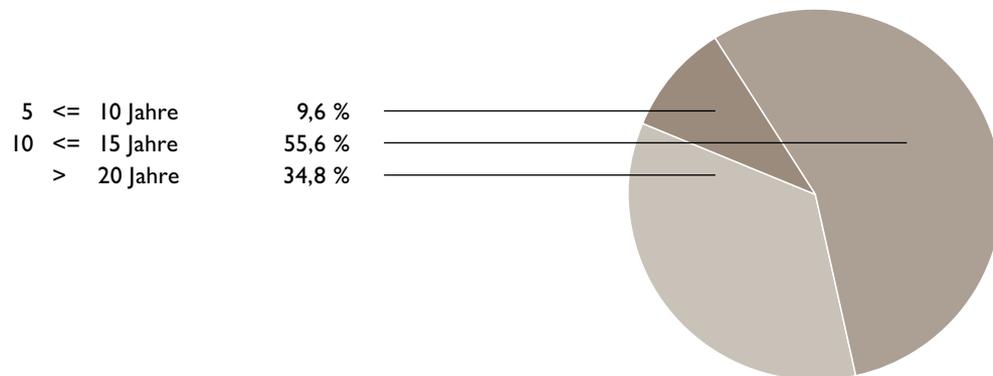
(Basis Verkehrswert<sup>1</sup>)



<sup>1</sup> Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss.

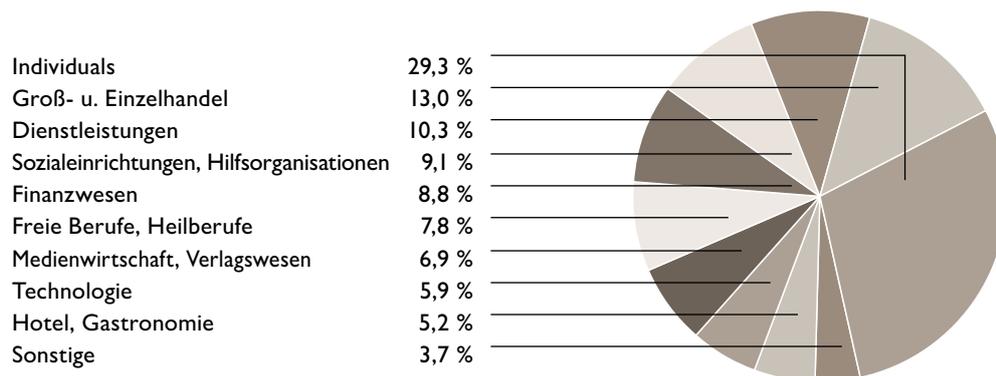
## WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



## BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettomieten)





VerdisträÙe, Obermenzing. 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	
<b>Euro-Kredite</b>	30.092	25,2	0,0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>30.092</b>	<b>25,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## ÜBERSICHT WÄHRUNGSRISENEN

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

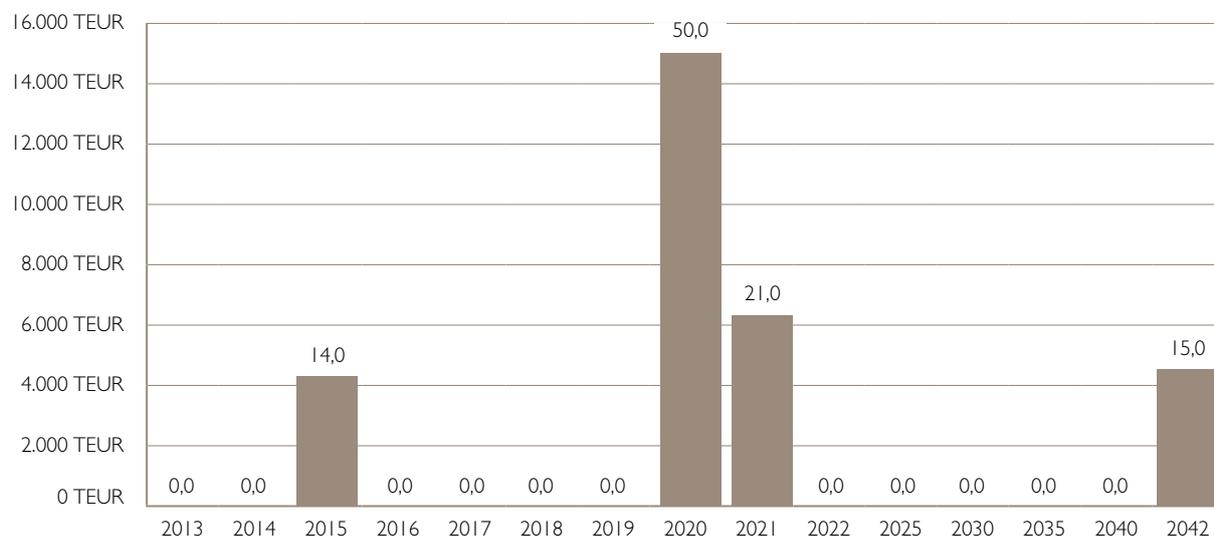
## ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRIKO

	in TEUR	in %
<b>unter 1 Jahr</b>	9.300	30,9
<b>1 bis 2 Jahre</b>	4.212	14,0
<b>2 bis 5 Jahre</b>	0	0,0
<b>5 bis 10 Jahre</b>	16.580	55,1
<b>über 10 Jahre</b>	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>30.092</b>	<b>100,0</b>

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

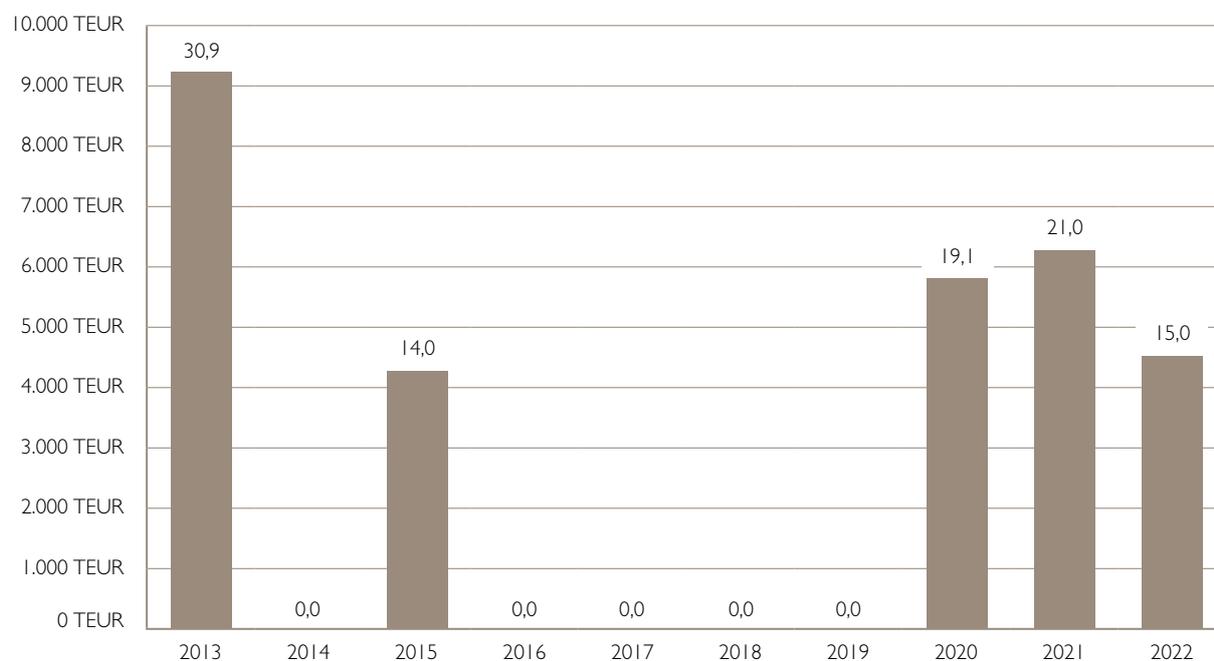
## ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

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



## ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 30.092 TEUR.

## BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

### Personal und Organisation

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

München, im Januar 2014

### Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



H. Fillibeck  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# ÜBERSICHT VERMIETUNG

## VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Vermietungsinformationen <sup>1</sup> in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	40,7	40,7	0,0	40,7
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	16,6	16,6	0,0	16,6
Jahresmietertrag Hotel	1,1	1,1	0,0	1,1
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,0	1,0	0,0	1,0
Jahresmietertrag Wohnen	36,6	36,6	0,0	36,6
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	3,8	3,8	0,0	3,8
Jahresmietertrag Andere	0,2	0,2	0,0	0,2
Leerstand Büro	1,3	1,3	0,0	1,3
Leerstand Handel/ Gastronomie	1,4	1,4	0,0	1,4
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,3	0,3	0,0	0,3
Leerstand Wohnen	0,7	0,7	0,0	0,7
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,6	0,6	0,0	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>95,7</b>	<b>95,7</b>	<b>0,0</b>	<b>95,7</b>

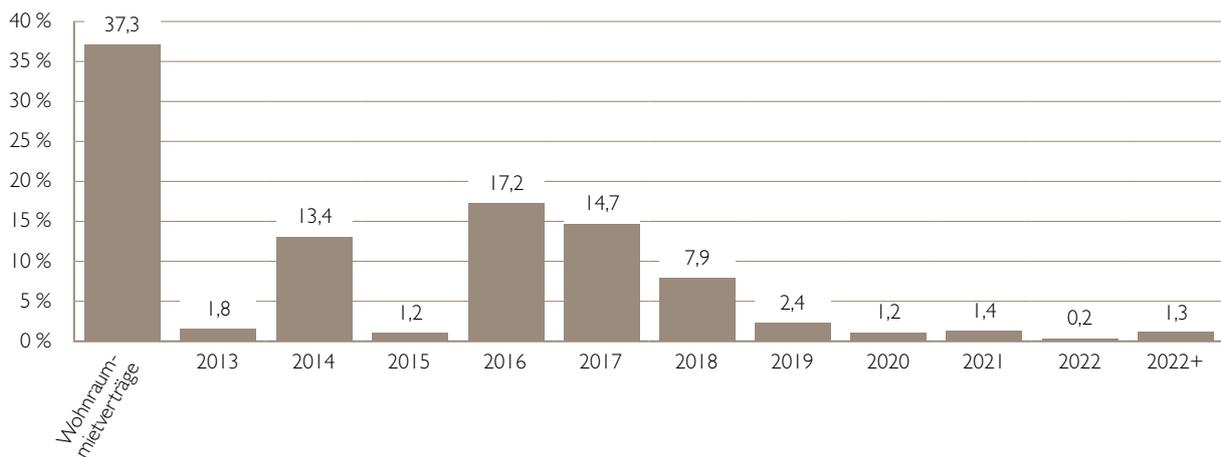
## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnraummietverträge	37,3	37,3	0,0	37,3
2013	1,8	1,8	0,0	1,8
2014	13,4	13,4	0,0	13,4
2015	1,2	1,2	0,0	1,2
2016	17,2	17,2	0,0	17,2
2017	14,7	14,7	0,0	14,7
2018	7,9	7,9	0,0	7,9
2019	2,4	2,4	0,0	2,4
2020	1,2	1,2	0,0	1,2
2021	1,4	1,4	0,0	1,4
2022	0,2	0,2	0,0	0,2
2022+	1,3	1,3	0,0	1,3

## 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. I BGB). Die Darstellung erfolgt aggregiert in der Spalte Wohnraummietverträge. Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2013 bis 2022+.



# ZUSAMMENGEFASSTE VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2013

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	33.750.000,00	31,00
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	65.110.000,00	59,80
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	20.570.000,00	18,89
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>119.430.000,00</b>	<b>109,69</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	12.462.103,48	11,45
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>12.462.103,48</b>	<b>11,45</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.130.288,96	
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	41.522,43	
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	5.188.618,39	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.110.538,66	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>10.470.968,44</b>	<b>9,62</b>
<b>Summe I. – IV.</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>142.363.071,92</b>	<b>130,76</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		30.091.773,65	
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	30.091.773,65		
(insgesamt in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		1.350.451,05	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.198.554,59	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		229.284,65	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Verbindlichkeiten		<b>32.870.063,94</b>	<b>30,19</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>VI. Rückstellungen</b>		<b>618.999,55</b>	<b>0,57</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe V. – VI.</b>		<b>33.489.063,49</b>	<b>30,76</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>VII. Fondsvermögen</b>		<b>108.874.008,43</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>10,57</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>10.301.396</b>	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

## FONDSVERMÖGEN

Zum Stichtag 30.11.2013 beträgt das Fondsvermögen 108.874 TEUR. Dies entspricht bei 10.301.396 Anteilen zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 10,57 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 779.904 Anteile ausgegeben und 45.996 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 7.778 TEUR.

Zum Berichtsstichtag zählen neun 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 119.430 TEUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien, fünf Geschäftsgrundstücken und zwei gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

## BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESSELLSCHAFTEN

Zum Berichtsstichtag bestanden keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

## LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 12.462 TEUR (Stand 31.5.2013: 10.443 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 12.462 TEUR sind 5.444 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten sind 2.267 TEUR reserviert.

## SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 10.471 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (1.130 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 54 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen

Betriebskosten in Höhe von 1.076 TEUR. Die Zinsansprüche in Höhe von 42 TEUR resultieren aus Bankzinsen. Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 5.189 TEUR. Andere Forderungen belaufen sich auf 4.111 TEUR. Hierin sind die aktivierten Kosten für den Dachgeschossausbau in der Luisenstraße (114 TEUR) und in der Schwanseestraße (3.927 TEUR) sowie die Tiefgaragensanierung in der Leopoldstraße (57 TEUR) und Forderungen gegenüber Dritten in der Schwanthalerstraße (13 TEUR) enthalten.

## VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 32.870 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 30.092 TEUR setzen sich zusammen aus zwei Darlehen für das Objekt „Schwanseestraße“ (9.300 TEUR sowie ein KfW-Darlehen über 4.500 TEUR), Darlehen für die „Leopoldstraße“ (5.740 TEUR), „Schwanthalerstraße“ (6.340 TEUR) und „Pasinger Triangel“ (4.212 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 1.350 TEUR. Hier werden im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus den Objekterwerben „Schwanthalerstraße“ (237 TEUR), Verdistrasse (63 TEUR) und Landsberger Straße (524 TEUR) ausgewiesen sowie Sicherheitseinhalte über 466 TEUR aus Rechnungen für die Luisenstraße und Schwanseestraße.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.199 TEUR werden mit 966 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 229 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 55 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 77 TEUR, Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern in Höhe von 65 TEUR sowie übrige Verbindlichkeiten in Höhe von 32 TEUR.

## RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag bestanden Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von insgesamt 35 TEUR sowie Rückstellungen für Instandhaltung und Bau in Höhe von 584 TEUR.



Pasinger Triangel, Pasing, Foto: Bernd Perlbach

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2013

## TEIL I: 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	62,1 B 28,1 G/H 3,8 W 6,0 K
2		Luisenstraße <b>DE</b> – 80333 München – Maxvorstadt Luisenstraße 51+53, Theresienstraße 47a	G	38,9 B 40,1 G/H 2,6 I 9,6 W 8,6 Ho 0,2 K
3		Schwannsee- <b>DE</b> – 80538 München – Obergiesing Schwannsee- Oberaudorfer Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 Scharfreiterstraße 1e, 3, 5, 7, 7a, 9, 11	W	0,9 B 1,2 G/H 1,4 K 96,4 W 0,1 I
4		Pasinger Triangel <b>DE</b> – 81241 München – Pasing Josef-Retzer-Straße 44–48, Bodenstedtstraße 51	W/G	0,8 A 23,0 B 18,5 G/H 6,4 K 51,3 W
5		Leopoldstraße <b>DE</b> – 80802 München – Maxvorstadt Leopoldstraße 7	G	64,5 B 27,3 G/H 1,6 I 6,2 K 0,4 A
6		Adlzreiterstraße <b>DE</b> – 80337 München – Ludwigsvorstadt Adlzreiterstraße 14	W	1,6 A 98,4 W
7		Schwanthalerstraße <b>DE</b> – 80336 München – Ludwigsvorstadt Schwanthalerstraße 75/75a	G	88,5 B 4,0 K 7,4 W 0,1 I

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale
03/2010	57	1965/1966 2007–2009 (Teilsanierung)	1.119	2.356 <sup>6</sup>	139	G, LA, PA
04/2010	57	Ca. 1900 (Luisenstraße 51) 1950 (Luisenstraße 53) 2002–2003 (Renovierung) 2007–2008 (Renovierung)	2.096	4.477	705	A, PA
06/2010	67 <sup>7</sup>	1952/1953 1983 (Teilsanierung)	13.427	171	12.919 <sup>8</sup>	G
08/2010	46	1989 2003–2009 (Modernisierung)	2.369	1.281	1.878	G, PA
11/2010	39	1982 2009–2010 (Modernisierung) 2013 (Sanierung Tiefgarage)	1.637	2.698	-	A, F, G, PA
05/2011	59	1900/1957 Laufende Teilsanierung	1.210	137	2.052	-
10/2011	58	2001	1.824	5.538	551	F, G, PA

<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;

<sup>6</sup> Die Nutzfläche hat sich aufgrund der Tatsache, dass Neuvermietungen auf Basis der Bruttowohnfläche erfolgen um 16m<sup>2</sup> erhöht;

<sup>7</sup> Bedingt durch den Neubau von Wohnungen hat sich die Restnutzungsdauer im Berichtszeitraum um 9 Jahre erhöht;

<sup>8</sup> Bedingt durch eine Aufstockung und umfassende Sanierung des Objektes hat sich die Nutzfläche um 3.790m<sup>2</sup> erhöht.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2013

## TEIL I: 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 %
8		Verdistraße DE – 81247 München – Obermenzing Verdistraße 45	G	18,2 G/H 3,1 I 76,5 W 2,2 K
9		Landsberger Straße DE – 81241 München – Pasing Landsberger Straße 480–482	G	54,1 B 20,2 G/H 0,8 I 17,3 W 7,3 K 0,3 A

### 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.

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale
10/2012	61	2004	3.058	1.058	2.489	G, PA
5/2013	57 <sup>6</sup>	1988	2.019	4.068	1.091	A, F, G, K, PA

<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-Nettosoll-

mietertrags;

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

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

<sup>6</sup> Bedingt durch die Einwertung des Sachverständigenausschusses hat sich die Restnutzungsdauer im Berichtszeitraum um 2 Jahre erhöht.

# 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>
1	Augustenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt	6,7	Groß- und Einzelhandel	2,6
2	Luisenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt	12,7	Medienwirtschaft	3,7
3	Schwanseestraße DE – 80538 München – Obergiesing	4,3	Hotel/Gastronomie	0,3
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München – Pasing	1,2	Freie Berufe	2,0
5	Leopoldstraße DE – 80802 München – Maxvorstadt	0,0	Finanzwesen, Versicherungen	3,0
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt	0,3	Individual	0,2
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München – Ludwigsvorstadt	5,0	Technologie	2,1
8	Verdistraße DE – 81247 München – Obermenzing	2,0	Soziale Einrichtung, Hilfsorganisation	16,8
9	Landsberger Straße DE – 81241 München – Pasing	2,7	Groß- und Einzelhandel	3,3

## 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 <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup>	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
508,6	6,3	510,6	9.050,0	0,0
841,7	5,9	832,6	13.540,0	0,0
1.032,1	3,4	1.932,7	27.800,0	49,6
484,5	5,2	484,4	9.150,0	46,0
720,6	5,7	706,0	12.900,0	44,5
256,7	4,0	248,3	5.950,0	0,0
1.073,5	6,2	1.074,6	16.820,0	37,7
696,9	5,6	662,8	11.420,0	0,0
779,5	5,7	764,0	12.800,0	0,0

<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 30.11.2013;

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Sachverständigen Gutachten;

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# ÜBERSICHT ANSCHAFFUNGSKOSTEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		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	359,5	75
2	Luisenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	13.382,2	986,6	455,1	531,5	7,4	48,8	617,8	76
3	Schwaneestraße DE – 80538 München Obergiesing	29.259,3	1.222,5	542,5	680,0	4,2	61,1	794,8	78
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München Pasing	8.722,0	531,6	304,9	226,7	6,1	26,6	354,2	80
5	Leopoldstraße DE – 80802 München Maxvorstadt	12.084,8	649,2	412,7	236,6	5,4	32,5	447,9	83
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	5.937,3	550,1	205,9	344,2	9,3	27,5	407,6	89
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München Ludwigsvorstadt	16.368,0	936,1	558,1	378,0	5,7	46,7	732,1	94
8	Verdistraße DE – 81247 München Obermenzing	11.462,5	903,2	399,0	504,2	7,9	45,3	796,0	106
9	Landsberger Straße DE – 81241 München Pasing	13.000,0	720,9	437,5	283,4	5,6	36,0	678,8	113

## 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

## KÄUFE

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

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

### **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.

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

Verkäufe 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**

Verkäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Fremdwährung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.



Luisenstraße, Maxvorstadt, Foto: Bernd Perlbach

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2013

## TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 12.462 TEUR (11,4 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 432 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 30.11.2013 0,000 %. Des Weiteren befinden sich 3.500 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 0,400 % zum 30.11.2013 und 8.001 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von 1,200 % per 30.11.2013.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 528 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 30.11.2013 0,080 %.

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

### I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stand 30.11.2013

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

---

### II. INVESTMENTANTEILE

Stand 30.11.2013

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

---

### III. WERTPAPIERE

Stand 30.11.2013

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

---

### IV. WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE UND WERTPAPIER-DARLEHENSGESCHÄFTE

Stand 30.11.2013

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

---

### V. SICHERUNGSGESCHÄFTE

Stand 30.11.2013

#### 1. Devisentermingeschäfte

Liegen zum Stichtag nicht vor.

---

#### 2. Zins-Swaps

Liegen zum Stichtag nicht vor.

---

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2013

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.130.288,96		1,04
davon Betriebskostenvorlagen	1.075.923,83			
davon Mietforderungen	54.365,13			
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	41.522,43		0,04
3.1 Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		5.188.618,39		4,76
3.2 Anschaffungsnebenkosten bei Beteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.110.538,66		3,78
davon Forderungen aus Anteilsatz	0,00			
		<b>10.470.968,44</b>		<b>9,62</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG) (insgesamt in Fremdwährung)	30.094.773,65 (0,00)	30.094.773,65		27,64
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.350.451,05		1,24
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.198.554,59		1,10
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	229.284,65		0,21
		<b>32.870.063,94</b>		<b>30,19</b>
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>618.999,55</b>	<b>0,57</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>108.874.008,43</b>	<b>100,0</b>
Anteilwert (EUR)			10,57	
Umlaufende Anteile (Stück)			10.301.396	

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 2013 BIS ZUM 30. NOVEMBER 2013

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			6.599,72	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		39.733,34	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		16.307,48	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.695.895,02	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			130.179,22	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>2.888.714,78</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			667.313,51	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	78.899,74		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	439.067,04		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	101.420,98		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	47.925,75		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		312.159,74	
3. Verwaltungsvergütung			399.519,16	
4. Depotbankvergütung			22.500,00	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			38.299,98	
6.1 Sachverständigenkosten			41.511,11	
6.2 Sonstige Aufwendungen gem. § 12 Abs. 5 BVB			11.624,78	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>1.492.928,28</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>1.395.786,50</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				<b>0,00</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>0,00</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				36.888,32
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>1.432.674,82</b>

# ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

## ERTRÄGE

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 2.889 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 2.696 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 46 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankkonten.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 16 TEUR resultiert aus übrigen Erträgen.

Die Erträge aus **Eigengeldverzinsung** in Höhe von 130 TEUR resultieren aus Bauzeitzinsen für das Objekt Giesing in München.

## AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 1.493 TEUR beinhalten Bewirtschaftungskosten, Kosten für Darlehenszinsen, Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Depotbankvergütungen, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Aufwendungen für Sachverständige sowie übrige Kosten.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 667 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die **Betriebskosten** in Höhe von 79 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position **Instandhaltungskosten** in Höhe von 439 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den **Kosten der Immobilienverwaltung** in Höhe von 101 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

Die **sonstigen Kosten** in Höhe von 48 TEUR betreffen Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte sowie übrige Aufwendungen.

Im Berichtszeitraum fielen keine Erbbauzinsen an.

Die Position **Zinsaufwendungen** (312 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für die Objekte „München Obergiesing“, „München Pasing“ sowie „München Maxvorstadt, Leopoldstraße“ und „München Maxvorstadt, Schwanthalerstraße“ sowie Kosten, die diese Darlehen betreffen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 400 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als 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 42 TEUR. Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § II (5) BVB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 12 TEUR.

## ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTEN

Es haben keine Veräußerungsgeschäfte im Berichtsjahr stattgefunden.

## ERTRAGSAUSGLEICH

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 37 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 Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 1.433 TEUR.

## TRANSAKTIONSABHÄNGIGE VERGÜTUNG

Die transaktionsabhängige Vergütung stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufgebühren gem. § II Abs. 2 und 3 BVB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Geschäftsjahr sind 0,37 % transaktionsabhängige Vergütungen angefallen.

**ANGABE ZU DEN KOSTEN GEM.  
§ 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 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.



*Schwanenseestraße, Giesing, 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 30.11.2013  
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 30.11.2013  
2.557 TEUR

## AUFSICHTSRAT

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

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

Anders Ek (bis 15.5.2013)  
Selbständiger Berater

Heimo Leopold  
Vermögensverwalter

Johan Nordenfalk (ab 15.5.2013)  
Catella AB, Schweden  
Group Head of Legal

Pär Nuder (ab 15.5.2013)  
Senior Director Albright Stonebridge Group,  
former Minister for Finance, Sweden

Anders Palmgren (bis 15.5.2013)  
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 31.12.2012  
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2012  
171.537 TEUR

## ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Bernhard-Wicki-Straße 8  
80636 München

## SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS

### **Stefan Zehnter (ab 1.4.2013)**

Dipl.-Betriebswirt/MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten

### **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

### **Stefan Wicht (Ersatzmitglied)**

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)

**Michael Stöckl**

**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)

Heimo Leopold

Johan Nordenfalk

Pär Nuder

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)

