

CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN

HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. NOVEMBER 2014



CATELLA REAL ESTATE AG

KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

FONDSVERMÖGEN	Stand 30.11.2014	Stand 31.05.2014	
Fondsvermögen netto	139.184	115.301	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	216.133	171.110	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	21.519	11.046	TEUR
Finanzierungsquote ²	33,2	37,8	%
IMMOBILIENVERMÖGEN			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	191.110	147.650	TEUR
davon direkt gehalten	191.110	147.650	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	12	10	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	2	1	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	97,5	96,1	%
LIQUIDITÄT			
Brutto-Liquidität ⁴	19.418	15.718	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	4.863	10.441	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	14.555	5.277	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	10,5	4,60	%
WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	4,2	5,6	%
seit Auflage ¹⁰	25,4	20,3	%
ANTEILE			
Umlaufende Anteile	12.600.296	10.611.209	Stück
Ausgabepreis	11,60	11,41	EUR
Anteilwert ¹¹	11,05	10,87	EUR
AUSSCHÜTTUNG			
Tag der Ausschüttung	01.09.2014	01.09.2014	
Ausschüttung je Anteil	0,27	0,27	EUR

Auflage des Fonds: 24.02.2010
 ISIN: DE000A0YFRV7
 WKN: A0YFRV
 Internet: www.catella-realestate.de

Im gesamten Bericht können bei Tabellen und Verweisen aus rechentechnischen Gründen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

¹ Im Berichtszeitraum vom 01.06.2014 bis 30.11.2014, im Vergleichszeitraum 01.06.2013 bis 31.05.2014.
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, Bewirtschaftungskosten, 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 30.11.2014 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 30.11.2014, Angabe zum 31.05.2014 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2014.
¹¹ Auf einen Ausweis des Rücknahmeprices wird verzichtet, da derzeit kein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit der Rücknahmeprice dem Anteilspreis entspricht.

INHALTSVERZEICHNIS

03	Kennzahlen „Auf einen Blick“
06	Tätigkeitsbericht
14	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
16	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. November 2014
20	Vermögensaufstellung zum 30. November 2014 – Teil I: Immobilienverzeichnis
24	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
26	Übersicht Anschaffungskosten
27	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
28	Vermögensaufstellung zum 30. November 2014 – Teil II: Bestand der Liquidität
29	Vermögensaufstellung zum 30. November 2014 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
30	Ertrags- und Aufwandsrechnung
34	Anhang
48	Gremien

TÄTIGKEITSBERICHT

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

PERFORMANCE

Der Catella MAX konnte seit Auflage (24.02.2010) eine Gesamtrendite nach BVI von 25,4 % erwirtschaften (Stand: 30.11.2014). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von 5,6 % p.a. bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2014/2015 (01.06.2014 bis 30.11.2014) konnte der Catella MAX eine BVI-Gesamtrendite von 4,2 % 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 Renditeerwartung von 4,0 bis 5,0 % pro Jahr.

LIQUIDITÄT

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 30.11.2014 rund 19,4 Mio. EUR (14,0 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt 6,2 Mio. EUR (4,5 % des Nettofondsvolumens).

NEUAKQUISITIONEN

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2014/2015 wurden zwei Akquisitionen vorgenommen.

Per Ende August 2014 wurde das Objekt „campus neue balan, Gebäude I“ in den Fonds eingestellt. Das Objekt befindet sich in der Claudius-Keller-Straße 7 in München-Haidhausen auf dem Campus „neue balan“ – einem ehemaligen Areal der Siemens AG/Infineon Technologies AG. Nach Revitalisierung des gesamten Campus durch den Verkäufer besticht die „neue balan“ durch die Größe, den Gebäudemix, die innerstädtische Lage sowie die Anbindung an den Münchner Ostbahnhof, den Mittleren Ring und den öffentlichen Nahverkehr. Die „neue balan“ wurde nach einem Konzept für ein Büro- und Gewerbeland mit industriellem Flair entwickelt. Das Objekt wurde im Jahr 2009 umfangreich saniert und verfügt über rd. 5.500 m² Büro-/Seminarfläche. Derzeitiger Mieter ist eine Medien- und Designhochschule mit einem noch ca. zehn Jahre laufenden Mietvertrag. Die derzeitige Nutzung fügt sich

bestens ein in das Umfeld des Campus mit diversen niedergelassenen Werbeagenturen und Showrooms. Die Nettomiete beträgt p.a. rund 878 TEUR, der Nettokaufpreis beläuft sich auf 14,43 Mio. EUR und die Bruttoanfangsrendite beträgt rund 6,1%.

Per Ende November konnte zudem das Objekt „Tumblingerstraße“ in München-Ludwigsvorstadt in den Fonds eingestellt werden. Es handelt sich um ein gemischt genutztes Gebäudeensemble mit den Baujahren 1903, 1905 sowie 2008 und verfügt über rd. 4.296 m² Gesamtfläche (davon derzeit rd. 2.600 m² Wohnfläche). Die Nettomiete beträgt aktuell rd. 732 TEUR p.a.; ab Mitte 2015 rd. 745 TEUR p.a. aufgrund von Indexierung und Neuvermietung. Überdies ist eine Nachverdichtungsmöglichkeit im Innenhof aufgrund eines genehmigten Vorbescheids für die Nutzungsart Wohnen für weitere rd. 500 m² gegeben. Der Nettokaufpreis beläuft sich insbesondere aufgrund der Baureserve auf 18,2 Mio. EUR (ca. 4.235 EUR pro m²). Die Bruttoanfangsrendite beträgt rd. 4,0 %.

LEERSTANDSSITUATION

Per 30.11.2014 hat sich die stichtagsbezogene Leerstandsquote des Catella MAX von 3,9 % (Stand: 31.05.2014) auf 2,7 % verringert. Neuvermietungen insbesondere in den Objekten „Schwanseestraße“ sowie „Luisenstraße“ 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 2014/2015 beträgt 2,5 %.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES CATELLA MAX

In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2014/2015 sind selektive Zukäufe von Liegenschaften beabsichtigt. Insbesondere gemischt genutzte Immobilien (Büro, Einzelhandel bzw. Ärztehäuser mit einem Anteil an Wohnen) sowie reine Wohnimmobilien stehen im Fokus, um sich der Zielquote von 50 % im Sektor Wohnen weiterhin anzunähern.

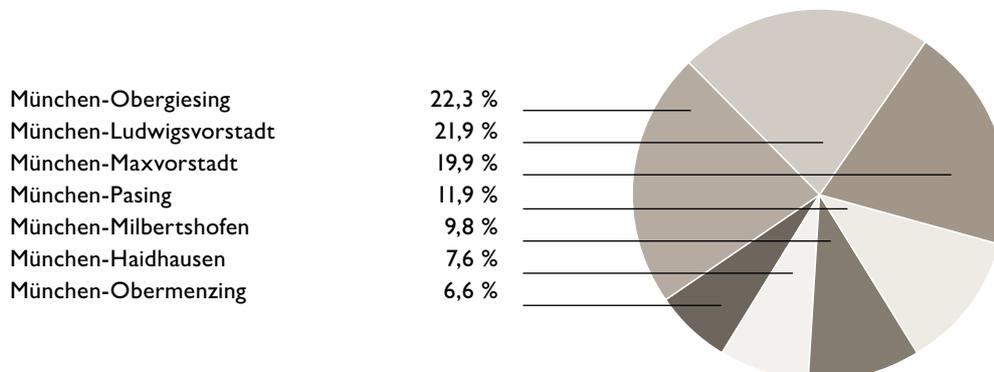


VerdisträÙe, Obermenzing, Foto: Bernd Perlbach

TÄTIGKEITSBERICHT

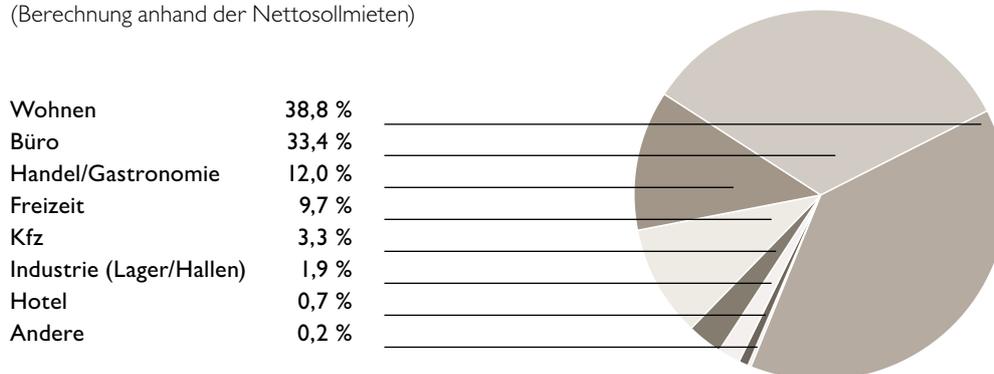
GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswert¹, Aufteilung nach Stadtteilen)



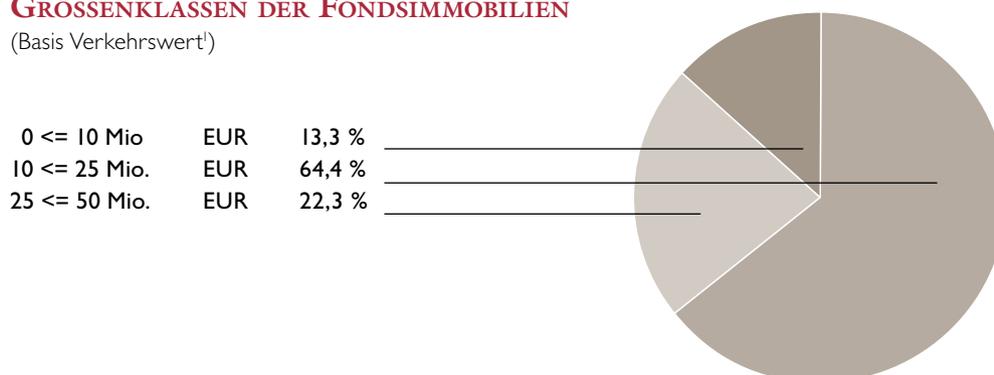
NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

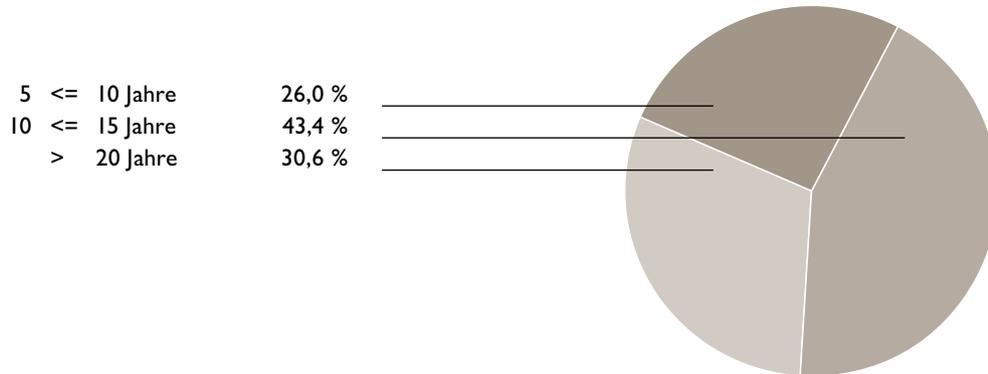
(Basis Verkehrswert¹)



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

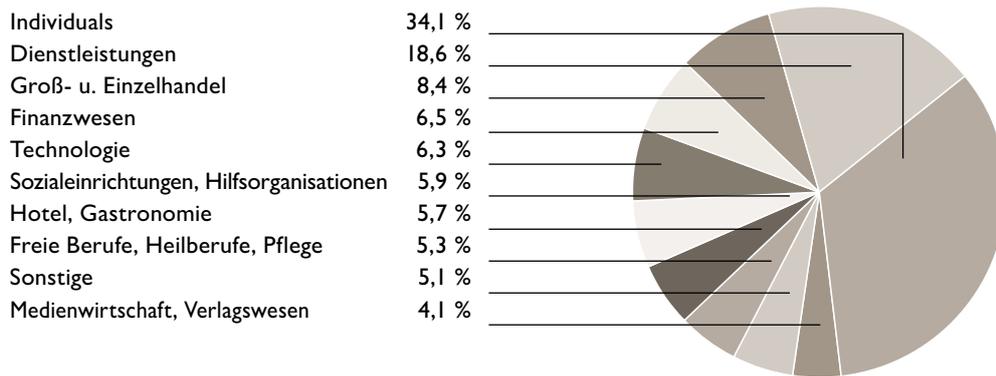
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der in den Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettomieten)



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



Landsberger Straße, Pasing, Foto: Bernd Perlbach

TÄTIGKEITSBERICHT

LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 18.923,2 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten.

Von der Gesamtliquidität sind 6.959 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von

Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 1.591 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben 2.562 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 378 TEUR sowie 1.404 TEUR für die Ertragsausschüttung und für 453 TEUR Rückstellungen reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 1.525 TEUR gegenüber.

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	63.449	33,2	0,0	0,0
GESAMT	63.449	33,2	0,0	0,0

ÜBERSICHT WÄHRUNGSRISENEN

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

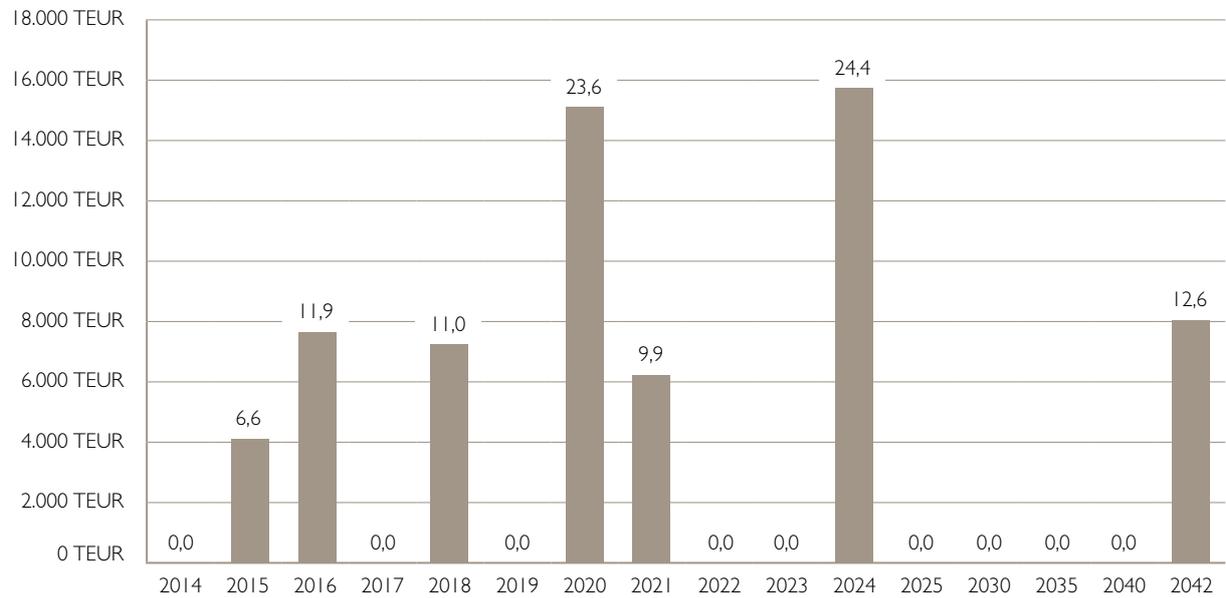
ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRISENEN

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	20.968	33,0
1 bis 2 Jahre	0,0	0,0
2 bis 5 Jahre	7.000	11,0
5 bis 10 Jahre	35.481	56,0
über 10 Jahre	0,0	0,0
GESAMT	63.449	100,0

TÄTIGKEITSBERICHT

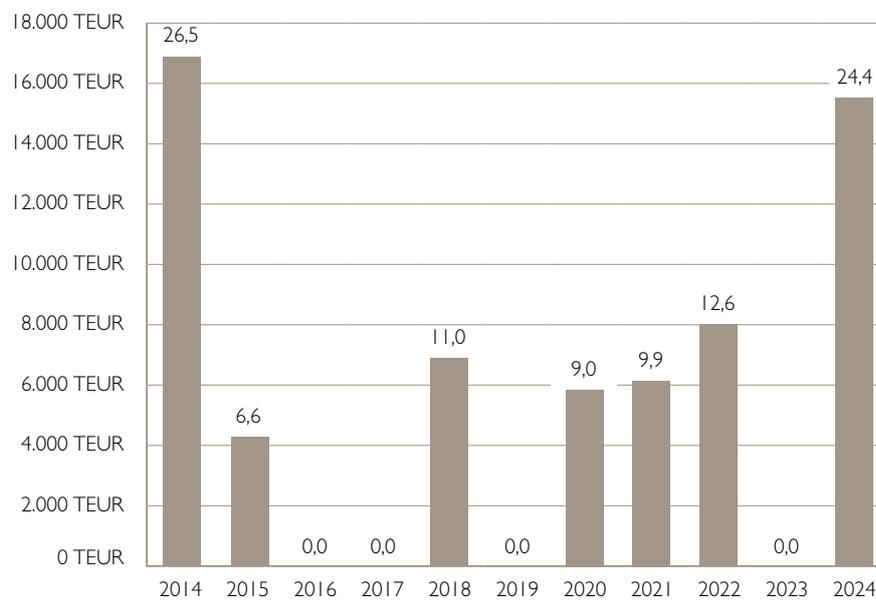
ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



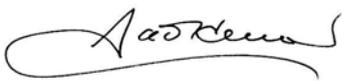
BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Personal und Organisation

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

München, im Januar 2015

Catella Real Estate AG



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	33,4	33,4	0,0	33,4
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	12,0	12,0	0,0	12,0
Jahresmietertrag Hotel	0,7	0,7	0,0	0,7
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,9	1,9	0,0	1,9
Jahresmietertrag Wohnen	38,8	38,8	0,0	38,8
Jahresmietertrag Freizeit	9,7	9,7	0,0	9,7
Jahresmietertrag Kfz	3,3	3,3	0,0	3,3
Jahresmietertrag Andere	0,2	0,2	0,0	0,2
Leerstand Büro	0,7	0,7	0,0	0,7
Leerstand Handel/ Gastronomie	0,6	0,6	0,0	0,6
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,5	0,5	0,0	0,5
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,5	0,5	0,0	0,5
Leerstand Andere	0,2	0,2	0,0	0,2
Vermietungsquote	97,5	97,5	0,0	97,5

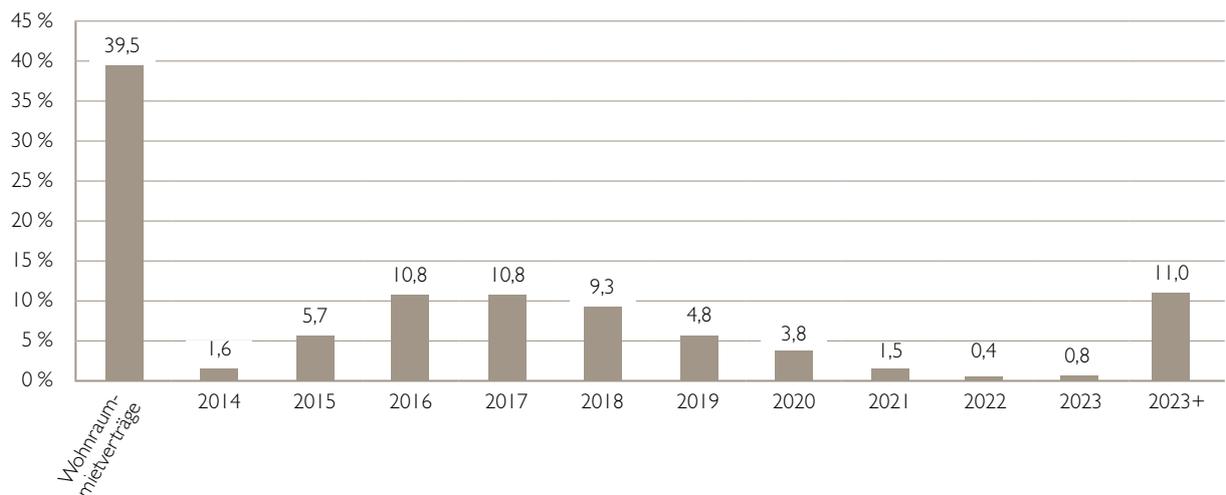
RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnraummietverträge	39,5	39,5	0,0	39,5
2014	1,6	1,6	0,0	1,6
2015	5,7	5,7	0,0	5,7
2016	10,8	10,8	0,0	10,8
2017	10,8	10,8	0,0	10,8
2018	9,3	9,3	0,0	9,3
2019	4,8	4,8	0,0	4,8
2020	3,8	3,8	0,0	3,8
2021	1,5	1,5	0,0	1,5
2022	0,4	0,4	0,0	0,4
2023	0,8	0,8	0,0	0,8
2023+	11,0	11,0	0,0	11,0

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 2014 bis 2023+.



ZUSAMMENGEFASSTE VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2014

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		49.020.000,00	35,22
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		83.005.000,00	59,64
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		59.085.000,00	42,64
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		191.110.000,00	137,31
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		18.923.192,33	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		18.923.192,33	13,60
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.524.816,22	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche		75.656,52	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		7.752.147,57	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		1.832.874,71	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		11.185.495,02	8,04
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Vermögensgegenstände		221.218.687,35	158,94
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (insgesamt in Fremdwährung)	(0,00)	76.948.919,06	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.562.046,45	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.590.306,96	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	480.554,06	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	81.581.826,53	58,61
II. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	453.182,16	0,33
Summe der Schulden			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	82.035.008,69	58,94
C. Fondsvermögen			
		139.183.678,66	100,00
Anteilwert (EUR)		11,05	
Umlaufende Anteile (Stück)		12.600.296	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

FONDSVERMÖGEN

Zum Stichtag 30.11.2014 beträgt das Fondsvermögen 139.184 TEUR. Dies entspricht bei 12.600.296 Anteilen zum Halbjahresende einem Anteilpreis von 11,05 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 2.097.293 Anteile ausgegeben und 108.206 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 21.519 TEUR.

Zum Berichtsstichtag zählen zwölf 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 191.110 TEUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien, sechs Geschäftsgrundstücken und vier gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Zum Berichtsstichtag bestanden keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 18.923 TEUR (Stand 31.05.2014: 15.718 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand Liquidität* dargestellt.

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 11.185 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (1.525 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 120 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.404 TEUR. Die Zinsansprüche in Höhe von 76 TEUR

resultieren aus Bankzinsen. Die fortgeführten Anschaffungskosten der Immobilien betragen zum Stichtag 7.752 TEUR. In den anderen Forderungen in Höhe von 1.833 TEUR sind unter anderem aktivierte Kosten für den Dachgeschossausbau in der „Luisenstraße“ (69 TEUR) und in der „Schwanseestraße“ (1.106 TEUR) enthalten sowie neutralisierte Anzahlungen auf bereits beurkundete Objekte.

SCHULDEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 81.582 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 76.949 TEUR setzen sich zusammen aus Darlehen für die Objekte „Schwanseestraße“ (17.326 TEUR), „Riesefeldstraße“ (10.500 TEUR), „neue balan“ (7.500 TEUR), „Landsbergerstraße“ (7.000 TEUR), „Schwanthalerstraße“ (6.276 TEUR), „Leopoldstraße“ (5.679 TEUR), „Verdistraße“ (5.000 TEUR) und „Pasinger Triangel“ (4.168 TEUR). Ebenfalls enthalten ist ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 13.500 TEUR. Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 2.562 TEUR. Hier werden im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus den Objekterwerben „Tumblingerstraße“ (1.167 TEUR), „Landsbergerstraße“ (448 TEUR), „Riesefeldstraße“ (37 TEUR), „Schwanthalerstraße“ (196 TEUR), „Luisenstraße“ (93 TEUR), „Verdistraße“ (56 TEUR) und „neue balan“ (3 TEUR) ausgewiesen, aber auch Sicherheitseinbehalte aus Rechnungen für die „Augustenstraße“, „Luisenstraße“ und „Schwanseestraße“.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.590 TEUR werden mit 1.461 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 481 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 167 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 119 TEUR, Verbindlichkeiten wegen Anteilabsatz in Höhe von 103 TEUR, Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern in Höhe von 91 TEUR sowie übrige Verbindlichkeiten in Höhe von 1 TEUR.

RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag bestanden Rückstellungen für Kosten der steuerlichen Beratung, für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von insgesamt 82 TEUR sowie Rückstellungen für Instandhaltung und Bau in Höhe von 372 TEUR.



Schwanseestraße, Giesing, Foto: Bernd Perlbach

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2014

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Augustenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt Augustenstraße 79	G	63,0 B 26,5 G/H 3,6 W 6,6 K 0,3 A
2		Luisenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt Luisenstraße 51+53, Theresienstraße 47a	G	44,8 B 33,1 G/H 0,7 I 11,5 W 9,6 Ho 0,3 K
3		Schwandseestraße DE – 80538 München – Obergiesing Schwandseestraße 54, 56, 58, Oberaudorfer Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 Scharfreiterstraße 1e, 3, 5, 7, 7a, 9, 11	W	0,6 B 0,6 G/H 0,1 I 2,3 K 96,4 W
4		Pasinger Triangel DE – 81241 München – Pasing Josef-Retzer-Straße 44–48, Bodenstedtstraße 51	W/G	0,8 A 22,9 B 18,6 G/H 6,3 K 51,4 W
5		Leopoldstraße DE – 80802 München – Maxvorstadt Leopoldstraße 7	G	64,2 B 27,6 G/H 1,6 I 6,2 K 0,4 A
6		Adlzreiterstraße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt Adlzreiterstraße 14	W	1,6 A 98,4 W
7		Schwanthalerstraße DE – 80336 München – Ludwigsvorstadt Schwanthalerstraße 75/75a	G	88,6 B 4,0 K 7,3 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 ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale
03/2010	56	1965/1966 2007–2009 (Teilsanierung)	1.119	2.441 ⁶	139	G, LA, PA
04/2010	56	Ca. 1900 (Luisenstraße 51) 1950 (Luisenstraße 53) 2002–2003 (Renovierung) 2007–2008 (Renovierung)	2.096	4.599 ⁷	706	A, PA
06/2010	66	1952/1953 1983 (Teilsanierung) 2014 ⁸	13.427	131	12.894 ⁹	G
08/2010	45	1989 2003–2009 (Modernisierung)	2.369	1.281	1.878	G, PA
11/2010	38	1982 2009–2010 (Modernisierung) 2013 (Sanierung Tiefgarage)	1.637	2.698	-	A, F, G, PA
05/2011	58	1900/1957 Laufende Teilsanierung	1.210	137	2.052	-
10/2011	57	2001	1.824	5.538	551	F, 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 externen Bewerter, sofern nicht anders angegeben.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenetrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten des externen Bewerter in Jahren.

⁶ Die Nutzfläche hat sich aufgrund der Tatsache, dass Neuvermietungen auf Basis der Bruttowohnfläche erfolgen um 58m² erhöht.

⁷ Die Nutzfläche hat sich aufgrund einer Erweiterung des Gebäudes im Innenhof und Neuaufmaß um 122m² erhöht.

⁸ DG-Neubau und energetische Sanierung in Bauteil I in Q2 2014 abgeschlossen.

⁹ Bedingt durch eine Aufstockung und umfassende Sanierung des Objektes hat sich die Nutzfläche gegenüber dem Vorjahr verändert.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2014

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
8		Verdistraße DE – 81247 München – Obermenzing Verdistraße 45	G	18,2 G/H 3,3 I 76,3 W 2,2 K
9		Landsberger Straße DE – 81241 München – Pasing Landsberger Straße 480–482	G	54,0 B 19,8 G/H 0,8 I 17,4 W 7,7 K 0,3 A
10		Riesenfeldstraße DE – 80809 München – Milbertshofen Riesenfeldstraße 75	W/G	54,9 B 4,9 G/H 4,1 I 31,2 W 4,0 K 0,9 A
11		Campus „neue balan“ DE – 81541 München – Haidhausen Claudius-Keller-Straße 7	W/G	99,5 F 0,5 K
12		Tumblinger Straße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt Tumblinger Straße 34, 34a, 36	W/G	0,9 B 17,8 G/H 12,8 I 59,3 W 9,1 F 1,0 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 Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

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

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

Art des Grundstücks

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 ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale
10/2012	60	2004	3.058	1.058	2.489	G, PA
05/2013	56	1988	2.019	4.068	1.091	A, F, G, K, PA
02/2014	60	1972 2011-2013 (Komplettsanierung außer Tiefgarage)	3.053	5.225	1.267	A, F, G, PA
08/2014	45	1967 2009-2010	2.709	5.517	-	A, F, PA
11/2014	70	1903/1905/2008 1997/2003/2006 (Modernisierung)	1.830	1.740	2.570	F, 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 externen Bewerter, sofern nicht anders angegeben.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietenetrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten des externen Bewerter in Jahren.

ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ²
1	Augustenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	1,5	Groß- und Einzelhandel	1,3
2	Luisenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	8,6	Medienwirtschaft	2,7
3	Schwanseestraße DE – 80538 München Obergiesing	1,8	Individuals	0,3
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München Pasing	2,2	Freie Berufe	1,7
5	Leopoldstraße DE – 80802 München Maxvorstadt	0,0	Finanzwesen, Versicherungen	2,8
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	0,3	Individuals	0,3
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München Ludwigsvorstadt	4,4	Technologie	3,1
8	Verdistraße DE – 81247 München Obermenzing	0,9	Soziale Einrichtung, Hilfsorganisation	16,4
9	Landsberger Straße DE – 81241 München Pasing	3,7	Groß- und Einzelhandel	2,8
10	Riesenfeldstraße DE – 80809 München Milbertshofen	1,7	Technologie	3,8
11	Campus „neue balan“ DE – 81541 München Haidhausen	0,0	Schulung, Ausbildung	9,8
12	Tumblinger Straße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	0,0	Hotel, Gastronomie	0,5

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
538,7	6,6	541,1	9.615,0	0,0
753,9	5,0	875,5	15.140,0	0,0
1.699,2	4,5	2.034,2	42.585,0	40,7
487,1	5,3	489,2	9.430,0	44,2
723,3	5,7	708,7	13.035,0	43,6
257,1	4,0	253,4	6.435,0	0,0
1.090,6	6,3	1.091,8	17.275,0	36,3
698,2	5,6	696,6	12.690,0	39,4
795,5	5,8	783,4	13.340,0	52,5
1.044,1	5,1	1.040,4	18.765,0	56,0
877,6	5,7	877,6	14.430,2	52,0
737,4	3,8	690,8	18.200,0	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 30.11.2014.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten des externen Bewerter.

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

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

ÜBERSICHT ANSCHAFFUNGSKOSTEN

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	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 Berichtszeitraum 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	302,0	63
2	Luisenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	14.115,8	986,6	455,1	531,5	7,0	48,8	520,2	64
3	Schwaneestraße DE – 80538 München Obergiesing	36.807,4	1.276,1	542,5	733,6	3,5	64,9	722,3	66
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München Pasing	8.722,0	531,6	304,9	226,7	6,1	26,6	301,1	68
5	Leopoldstraße DE – 80802 München Maxvorstadt	12.084,8	649,2	412,7	236,6	5,4	32,4	383,2	71
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	5.937,3	550,1	205,9	344,2	9,3	27,5	352,7	77
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München Ludwigsvorstadt	16.368,0	936,1	558,1	378,0	5,7	46,7	638,6	82
8	Verdistraße DE – 81247 München Obermenzing	11.462,5	903,2	399,0	504,2	7,9	45,1	705,9	94
9	Landsberger Straße DE – 81241 München Pasing	13.000,0	720,9	437,5	283,4	5,6	36,0	606,7	101
10	Riesenfeldstraße DE – 80809 München Milbertshofen	18.865,0	1.466,0	660,3	805,7	7,8	73,3	1.343,8	110
11	Campus „neue balan“ DE – 81541 München Haidhausen	14.430,2	852,0	505,1	347,0	5,9	28,4	823,6	116
12	Tumblinger Straße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	18.200,0	1.060,9	630,0	430,9	5,8	8,8	1.052,1	119

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Claudius-Keller-Straße 7 DE – 81669 München	Gemischt genutztes Grundstück	08/2014
Deutschland	Tumblinger Straße 34, 34a, 36 DE – 80337 München	Gemischt genutztes Grundstück	11/2014

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

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

VERKÄUFE

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. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

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

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2014

TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 18.923 TEUR (13,6 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle werden zum Stichtag 2.190 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 30.11.2014 0,000 %. Des Weiteren befinden sich 8.109 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 0,060 % zum 30.11.2014, 8.047 TEUR auf einem Konto der ING NL mit einer Verzinsung von 0,800 % zum 30.11.2014, sowie 1 TEUR

auf einem Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von 0,050 % per 30.11.2014.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 630 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 30.11.2014 0,000 %.

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

I. Geldmarktinstrumente

Stand 30.11.2014

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Investmentanteile

Stand 30.11.2014

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Wertpapiere

Stand 30.11.2014

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stand 30.11.2014

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

V. Sicherungsgeschäfte

Stand 30.11.2014

1. Devisentermingeschäfte

Liegen zum Stichtag nicht vor.

2. Zins-Swaps

Liegen zum Stichtag nicht vor.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. NOVEMBER 2014

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)		1.524.816,22	1,10
davon Betriebskostenvorlagen		1.404.442,88		
davon Mietforderungen		120.373,34		
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		75.656,52	0,05
3. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.752.147,57	5,57
bei Immobilien		7.752.147,57		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.832.874,71	1,32
davon aus Anteilsumsatz		597.671,58		
			11.185.495,02	8,04
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		76.948.919,06	55,29
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		13.500.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.562.046,45	1,84
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.590.306,96	1,14
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		480.554,06	0,35
davon aus Anteilsumsatz		102.722,39		
			81.581.826,53	58,61
III. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			139.183.678,66	100,0
Anteilwert (EUR)			11,05	
Umlaufende Anteile (Stück)			12.600.296	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JUNI 2014 BIS ZUM 30. NOVEMBER 2014

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.577,62	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		37.107,57	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		25.699,72	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.135.986,74	
Summe der Erträge				4.205.371,65
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			544.794,28	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	121.672,40		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	278.537,43		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	124.132,47		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	20.451,98		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		658.141,06	
3. Verwaltungsvergütung			587.227,08	
4. Verwahrstellenvergütung			22.500,00	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			47.446,54	
6. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		73.398,66	107.887,95	
Summe der Aufwendungen				1.967.996,91
III. Ordentlicher Nettoertrag				2.237.374,74

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
I. Realisierte Gewinne				0,00
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
b) aus Beteiligten an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
2. Realisierte Verluste				0,00
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
b) aus Beteiligten an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				229.188,54
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				2.466.563,28
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.355.489,56	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Währungskursveränderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			3.355.489,56	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				5.822.052,84

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

ERTRÄGE

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 4.205 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 4.136 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 44 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankkonten.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 26 TEUR resultiert aus übrigen Erträgen (24 TEUR) und Erträgen aus der Kostenbeteiligung von Mietern wegen Sonderwünschen (2 TEUR).

AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 1.968 TEUR beinhalten Bewirtschaftungskosten, Kosten für Darlehenszinsen, Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Verwahrstellenvergütung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Aufwendungen für Sachverständige sowie übrige Kosten.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 545 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die **Betriebskosten** in Höhe von 122 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position **Instandhaltungskosten** in Höhe von 279 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den **Kosten der Immobilienverwaltung** in Höhe von 124 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

Die **sonstigen Kosten** (20 TEUR) betreffen Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte sowie übrige Aufwendungen und nicht abzugsfähige Vorsteuerbeträge.

Die Position **Zinsaufwendungen** (658 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen sowie Kosten, die diese Darlehen betreffen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 587 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für

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

Die **Verwahrstellenvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 23 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 47 TEUR.

Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf 73 TEUR. Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 (4) BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 34 TEUR.

ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTEN

Es haben keine Veräußerungsgeschäfte im Berichtszeitraum stattgefunden.

ERTRAGSAUSGLEICH

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 229 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.

NICHT REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von gesamt 3.355 TEUR resultiert aus Nettoveränderung des Geschäftsjahres der nicht realisierten Gewinne bei Immobilien.

ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Halbjahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 5.822 TEUR.



Campus „neue balan“, Claudius-Keller-Straße, Foto: Bernd Perlbach

ANHANG

I. ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. SONSTIGE ANGABEN

Anteilwert	11,05 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	12.600.296



Pasinger Triangel, Pasing, Foto: Bernd Perlbach

III. ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Inhaltsverzeichnis

- I. Immobilien
 1. Grundlagen der Immobilienbewertung
 2. Ankaufs- und Regelbewertungen
 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen
 4. Organisation der Bewertertätigkeit
 5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter
 - 5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter
 - 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter
 - 5.3 Versicherung
 - 5.4 Honorar
 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden
 7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz
 8. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung
 9. Verfahren für den Informationsaustausch
 10. Objektbesichtigungen
 11. Bewertungsgutachten
 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten
- II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
- III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
 1. Bankguthaben
 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere
 - 2.1 An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände
 - 2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs
 - 2.3 Investmentanteile
 - 2.4 Geldmarktinstrumente
 3. Derivate
 4. Wertpapier-Darlehen
 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte
 6. Forderungen
 7. Anschaffungsnebenkosten
 8. Verbindlichkeiten
 9. Rückstellungen
 - 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
 - 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten
 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil
- VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände
- VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren
- VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

ANHANG

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten („Immobilien“) oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Gesellschaft externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl.

Die Bewerter haben die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das jeweilige Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

- die für Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;
- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;
- die zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien von Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, und für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist. Das Gutachten darf nicht länger vor Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden sein, als dieses nach dem in den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus zulässig ist; § 251 Abs. 1 Satz 3 KAGB ist zu beachten;
- die zu Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes pro Vermögensgegenstand wird aus den beiden unabhängig voneinander erstellten Gutachten der arithmetische Mittelwert berechnet.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von drei Monaten erfolgen.

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

Der Wert der Immobilien ist stets erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte Wert auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Gesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

Einflüsse aus Umweltkatastrophen wie z. B. Hochwasser, Brände, Vulkanausbrüche, Wirbelstürme, Erdbeben, Erdbeben

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

- Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
- Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
- Reststoffentsorgungen von Schlick, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen
- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung

Rechtliche Gegebenheiten

- Rechtsverlust aufgrund von Enteignung nach § 95 Abs. 1 S. 1 BauGB
- Abschluss/Verlängerung/Beendigung von Mietverträgen
- Insolvenzen von Mietern

Sonstiges

- Veränderung des Marktumfelds, z. B. Rendite- und Mietentwicklung
- Schäden am Objekt/außerordentliche Investitionen

4. Organisation der Bewertertätigkeit

Für die Organisation der Bewerter ist die Abteilung Valuation verantwortlich. Hierzu gehört insbesondere die Auswahl der Bewerter als auch die Prüfung der von den Bewertern erstellten Bewertungsgutachten. Eine Neufestlegung bzw. Anpassung der Organisation der Bewertertätigkeit kann z. B. bei einer Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen oder aus internen Anlässen heraus erforderlich sein.

Valuation wählt die Bewerter nach fachlichen Kriterien aus und schlägt diese zur Bestellung vor.

Valuation koordiniert den gesamten Prozess der Durchführung aller Bewertungen (Ankaufs- und Folgebewertungen) durch die Bewerter. Im Einzelnen gehören dazu:

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben.
- Beauftragung der Bewerter unter Verwendung der zugelieferten Informationen und ggf. Teilnahme an den Objektbesichtigungen.
- Prüfung der Gutachten, ob alle zugrundegelegten Prämissen den Fakten entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe.

- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

Valuation überwacht die Einhaltung dieser Bewertungsgrundsätze und berichtet über Verstöße im Rahmen der internen Vorgaben.

Die Gesellschaft hat jährlich einen Geschäftsverteilungsplan aufzustellen, der regelt, welcher Bewerter die Bewertung einer Immobilie zu welchem Stichtag durchführt. Die Geschäftsverteilung soll eine Vertretungsregelung für den Fall treffen, dass ein Bewerter (z. B. wegen Krankheit, Reisetätigkeit, Urlaub oder sonstiger Gründe) an der Ausübung seiner Tätigkeit gehindert ist. Ist ein Bewerter voraussichtlich längere Zeit (mehr als drei Monate) an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert, hat er die Gesellschaft unverzüglich hiervon zu unterrichten.

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerter sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf standardisierte Vertragsbedingungen für Bewerter innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

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

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

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

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

Ein Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerter, nicht überschreiten. Jeder Bewerter hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Die Gesellschaft darf den Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerter bestellen. Auch

ANHANG

ein Bewerter, der als Ankaufsbewerter gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerter gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

Im Falle der Beauftragung einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft sind die vorgenannten Voraussetzungen für die Verlängerung der Bestellung in Bezug auf die juristische Person oder die Personenhandelsgesellschaft zu erfüllen; hierbei ist auf die Vergütung unter Berücksichtigung der zeitlichen Inanspruchnahme als Bewerter oder aus anderen Tätigkeiten für die Gesellschaft entsprechend abzustellen. Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

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

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

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

Bewerter müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müs-

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

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

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

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

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

5.3 Versicherung

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

5.4 Honorar

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

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

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

Bei im Bau befindlichen Objekten ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln. Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt. Die Herstellungskosten werden grundsätzlich während

der gesamten Bauphase angesetzt (d. h. bei größeren Bauprojekten teilweise 24 Monate und länger) und gehen erst nach Fertigstellung auf den gutachterlichen Verkehrswert über.

Im Gutachten muss der Bewerber zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen. Sofern der Bewerber auf einen Wertabschlag für Instandhaltungstau oder Renovierung mit dem Hinweis auf im Sondervermögen zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten, warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

Die Bewertungen erfolgen im drei Monats-Rhythmus und werden gleichmäßig über das Quartal verteilt.

8. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung

Die Bewertung ist aufgrund der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten über Anschrift, Beschaffenheit, Nutzung, Kosten und Erträge der Immobilie sowie auf Grund eigener Erhebungen und Plausibilisierungen vorzunehmen. Dabei sind alle den Wert einer Immobilie beeinflussenden Umstände nach pflichtgemäßem gutachterlichem Ermessen zu berücksichtigen.

Die der Bewertung zugrunde gelegten Marktmieten und die für die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes herangezogenen (indirekten) Vergleichspreise sollen möglichst tatsächliche Geschäftsabschlüsse berücksichtigen und aus öffentlich zugänglichen Datenquellen stammen. Sie sollen ferner über einen hinreichenden Grad an Repräsentativität (Marktevidenz) verfügen. Der Bewerber hat im Gutachten zu kontrollieren und darzulegen, ob und inwieweit sich die zum Stichtag zugrunde gelegten Marktdaten bzw. die sich aus diesen ergebenden Bewertungskennziffern noch innerhalb der zuletzt festgestellten Marktbandbreiten bewegen. Er hat deren Veränderungen gegenüber dem letzten Stichtag darzulegen und zu begründen.

ANHANG

9. Verfahren für den Informationsaustausch

Die Gesellschaft hat dem Bewerter sämtliche Unterlagen und Informationen, die für die Bewertung der Immobilie von Bedeutung sind, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Sofern die Unterlagen und Informationen elektronisch zur Verfügung gestellt werden, ist zu gewährleisten, dass der Bewerter diese durch Ausdruck zu seinen Arbeitspapieren nehmen kann; das Recht des Bewerter, die Vorlage von Urkunden im Original zu verlangen, wird hiervon nicht berührt. Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Bewerter bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme in Unterlagen, die nicht im Besitz der Gesellschaft sind, zu unterstützen. Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/Informationen von der Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des Gutachtens von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden. Für Folgebewertungen muss das Objekt in der Regel einmal im Jahr von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden, sofern im Hinblick auf die fortlaufende quartalsweise Bewertung objektbezogene Besonderheiten im Einzelfall nicht eine höhere Besichtigungsfrequenz erfordern. Im Übrigen werden die Objekte in den von allen Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

11. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des Bewerter, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungstichtag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der Anknüpfungstatsachen mit Angabe ihrer Herkunft, eine Darlegung des oder der im Gutachten herangezogenen Wertermittlungsverfahren, eine Darstellung der Ermittlung des Verkehrswertes im engeren Sinne, eine Beschreibung der Ergebnisse der Begutachtung, eine Schlussformel und Anlagen.

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

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

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

Für die Vermögensgegenstände und Schulden der Immobilien-Gesellschaft sind in entsprechender Anwendung von § 10 Abs. 5 KARBV die Erkenntnisse nicht zu berücksichtigen, die nach dem Stichtag der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft bekannt werden. Diese Erkenntnisse werden in der Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. Er ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

Bei der Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beachtet die Gesellschaft darüber hinaus insbesondere § 31 KARBV.

Die Gesellschaft hat nach Erhalt der Unternehmensbewertung eine unverzügliche Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf Plausibilität durchzuführen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben in der Unternehmensbewertung auffallen, hat sie dies dem Abschlussprüfer unverzüglich mitzuteilen. Der Unternehmensbewerter hat in diesem Fall seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und schriftlich mitzuteilen, ob er an seiner Unternehmensbewertung festhält oder ob sich Änderungen ergeben. In letzterem Fall hat der Unternehmensbewerter der Gesellschaft unverzüglich eine aktualisierte Unternehmensbewertung einzureichen.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

2.3 Investmentanteile

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

2.4 Geldmarktinstrumente

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

3. Derivate

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Das Gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens erworbenen und verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt.

4. Wertpapier-Darlehen

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Sondervermögen geleis-

ANHANG

teten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

6. Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobiliengesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

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

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

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

Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nummer 1 KARBV.

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Zu den wesentlichen Verbindlichkeiten gehören von Dritten aufgenommene Darlehen, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben und Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung.

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Dabei berücksichtigt die Gesellschaft z.B. folgende Rückstellungen:

- Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für ausländische Ertragsteuern
- Rückstellungen für passive latente Steuern

Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Rückstellungen können auch im Rahmen von geplanten Maßnahmen/Budgetierungen (z.B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Verwaltungskosten, Rechtsstreitigkeiten und in Anspruch genommene Dienstleistungen) gebildet werden.

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene, im Ausland gelegenen Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden. Rückstellungen bzw. Abschläge werden bis zum Ablauf der in

§ 35 Abs. 2 KARBV genannten Frist von fünf Jahren linear aufgebaut.

Die weiteren Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nummer 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z.B.

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen und Gesellschafterdarlehen,
- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbaurechten,
- Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fonds- und Verwahrstelligegebühren.

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

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

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

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unterliegen einer täglichen Plausibilitätskontrolle durch die Abteilung Accounting. Im Falle von Unplausibilitäten erfolgt unverzüglich eine Aufklärung in Abstimmung mit den jeweiligen Fachabteilungen, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der Verwahrstelle.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem zuletzt bekannten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

ANHANG

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

Ferner erfolgt jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung eine Überprüfung der Bewertungen sämtlicher Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf Ordnungsmäßigkeit durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.



Tumblinger Straße, Ludwigvorstadt, Foto: Bernd Perlbach

IV. ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Gesamtkostenquote	0,61 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,32 %
Transaktionskosten	406.750,00 EUR

Die **Gesamtkostenquote** zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten für externe Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 3 und 4 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2 und 5 BAB 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 transaktionsabhängige Vergütungen in Höhe von 406.750,00 EUR angefallen.

Angabe zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2., 3., und 4. KAGB

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine **Rückvergütungen** bezüglich der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 26 TEUR resultiert aus übrigen Erträgen (23 TEUR) und Erträgen aus der Kostenbeteiligung von Mietern wegen Sonderwünschen (2 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 34 TEUR.

ANHANG

V. ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG GEM. § 101 ABS. 3 KAGB

I. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Vergütungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	4.474.633,48 EUR
Davon feste Vergütungen	3.403.274,98 EUR
Davon variable Vergütungen	1.071.358,50 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2013)	39
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

II. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Vergütungen an Risktaker gem. § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	1.250.517,18 EUR
Davon an Führungskräfte	1.250.517,18 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

VI. ANGABEN ZU WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN GEM. § 101 ABS. 3 NR. 3 KAGB

Wesentliche Änderungen des Informationsdokuments gemäß § 307 KAGB im Geschäftsjahr	n.a.
------------------------------------------------------------------------------------	------

VII. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

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

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

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

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

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

Das Sondervermögen wird mit der Risikoausrichtung Core+ verwaltet und verfolgt eine renditeorientierte Anlagepolitik. Das Risikomanagementsystem für das Sondervermögen umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken, Konzentrationsrisiken sowie operationelle Risiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil ¹	Core+
---------------------------	-------

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage gem. § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Im Berichtsjahr wurde der für das Sondervermögen eingesetzte maximale Umfang des Leverage nicht geändert.

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,45
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,59

¹ Entspricht der INREV-Stilklassifizierung „Core“ gemäß Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012.

GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Catella Real Estate AG

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
18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.12.2013
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2013
2.648 TEUR

AUFSICHTSRAT

Knut Pedersen (Vorsitzender)
Catella AB, Schweden
Chief Executive Officer

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

Dr. Andreas Kneip - ab 01.01.2015

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

Johan Nordenfalk
Catella AB, Schweden
Group Head of Legal

Pär Nuder
Senior Director Albright Stonebridge Group,
former Minister for Finance, Sweden

Paul Vismans
Selbständiger Berater

VORSTAND

Dr. Andreas Kneip - bis 31.12.2014
Bernhard Fachtner
Henrik Fillibeck
Jürgen Werner

GESELLSCHAFTER

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

VERWAHRSTELLE

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34-36
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2013
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2013
157.124 TEUR

ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Straße 8
80636 München

SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS (BIS 21.07.2014)

Florian Lehn

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

Stefan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt
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

EXTERNE BEWERTER UND ANKAUFSBEWERTER (AB 22.07.2014)

A) EXTERNE BEWERTER

Florian Lehn

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

Stefan Zehnter

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

B) ANKAUFSBEWERTER

Michael Buschmann

Dipl.-Ing. (FH)

Alfred Lehner

Betriebswirt/VWA

Renate Grünwald

Dipl.-Ing.

ANLAGEAUSSCHUSS

Rupert Hackl (Fachbeirat)

Dr. Andreas Kneip (Catella Real Estate AG)

Jürgen Müller

Klaus Oberfuchshuber

Dr. Manfred Probst (Fachbeirat)

Helmut Schiedermaier (Fachbeirat)

Jürgen Werner (Catella Real Estate AG, Vorstand)

Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Andreas Kneip - bis 31.12.2014

Bernhard Fachtner

Henrik Fillibeck

Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Knud Pedersen (Vorsitzender)

Ando Wikström (stellvertretender Vorsitzender)

Dr. Andreas Kneip - ab 01.01.2015

Heimo Leopold

Johan Nordenfalk

Pär Nuder

Paul Vismans

Amtsgericht München HRB 169051

Grundkapital: 2.500.000,00 Euro

Catella Real Estate AG

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



CATELLA REAL ESTATE AG