

CATELLA MAX
OFFENER IMMOBILIENFONDS

JAHRESBERICHT ZUM 31. MAI 2010



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

		Stand 31.5.2010	
FONDSVERMÖGEN			
Fondsvermögen netto		34.035	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)		34.035	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹		33.971	TEUR
Finanzierungsquote		0,0	%
IMMOBILIENVERMÖGEN			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)		20.800	TEUR
davon direkt gehalten		20.800	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		-	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt		2	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		0	
davon im Bau/Umbau		0	
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten		2	
Verkäufe von Objekten		0	
Vermietungsquote ²		99,2	%
LIQUIDITÄT			
Brutto-Liquidität		12.276	TEUR
Gebundene Mittel ³		8.219	TEUR
Netto-Liquidität ⁴		4.057	TEUR
Liquiditätsquote ⁵		11,92	%
WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)^{6,7}			
Geschäftsjahr ⁸		0,3	%
seit Auflage		0,3	%
ANTEILE			
Umlaufende Anteile		3.393.243	Stück
Anteilwert		10,03	EUR
AUSSCHÜTTUNG			
Tag der Ausschüttung		1.9.2010	
Ausschüttung je Anteil		0,04	EUR
TOTAL EXPENSE RATIO⁹ (TER)			
		n/a	%

Auflage des Fonds: 24.2.2010

ISIN: DE000A0YFRV7

WKN: A0YFRV

Internet: www.catella-realestate.de

¹ Im Berichtszeitraum 24.2.2010 bis 31.5.2010;

² Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag für den Zeitraum vom 24.2.2010 bis 31.5.2010;

³ Gebundene Mittel: für die nächste Ausschüttung vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen;

⁴ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel;

⁵ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto;

⁶ Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage);

⁷ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

⁸ Angabe zum 31.5.2010 für den Zeitraum vom 24.2.2010 bis 31.5.2010;

⁹ Auf die Ermittlung wurde verzichtet, da die Kennziffer im ersten Rumpfgeschäftsjahr nicht aussagekräftig ist.

INHALTSVERZEICHNIS

05	Kennzahlen „Auf einen Blick“
08	Bericht der Fondsverwaltung
16	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
20	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
20	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
21	Entwicklung des Fondsvermögens
24	Vermögensaufstellung
28	Immobilienverzeichnis
30	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
32	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
33	Bestand der Liquidität
34	Ertrags- und Aufwandsrechnung
37	Berechnung der Ausschüttung
38	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
40	Steuerliche Hinweise
52	Gremien

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Erster Platz beim „European Regional Economic Growth Index“ (E-REGI) von Jones Lang LaSalle (Oktober 2009) und „München hat europaweit die höchsten Ertragschancen für Immobilieninvestitionen“ (vgl. Emerging Trends in Real Estate Europe 2010, PricewaterhouseCoopers); diese Ergebnisse aktueller Studien europäischer Städte unterstreichen die herausragende Stellung Münchens in Europa.

Deutschland bekam als stark exportorientiertes Land die internationale Konjunkturkrise 2009 stark zu spüren. Die Wareneinfuhren sind mit einem Minus von 14,7% deutlich zurückgegangen (vgl. gtai 2010, S. 2). Jedoch stieg die Exportnachfrage in den letzten Monaten wieder deutlich an. Diese Entwicklung erhöht die Chancen, dass das Wiederaufleben der Weltkonjunktur in 2010 der deutschen Wirtschaft zugute kommt (vgl. SEB März 2010, S. 14). Deutschlands Ausfuhren werden insbesondere dann profitieren, wenn der Welthandel 2010 um etwa 4,3% ansteigt, wie es die Weltbank prognostiziert. Die OECD erwartet sogar, dass die deutschen Exporte gegenüber 2009 um 7,2% steigen werden (vgl. gtai 2010, S. 1).

In der Ende Januar 2010 von der Bundesregierung veröffentlichten Prognose für das BIP-Wachstum, soll nach einem Rückgang von rund 5% im Jahr 2009, das BIP in 2010 um mindestens 1,4 Prozentpunkte ansteigen. Bereits Mitte letzten Jahres erzielte die Wirtschaft wieder Quartalszuwächse: in den ersten drei Monaten 2010 stieg das Bruttoinlandsprodukt um 0,2% (vgl. Die Bundesregierung 2010, S. 1). Entscheidender Faktor war der Privatkonsum, der durch Reallohnsteigerungen, niedrige Zinsen und eine nur leicht gestiegene Arbeitslosigkeit gestärkt wurde. Der private Verbrauch, wie auch das verfügbare Einkommen, stieg 2009 im Vergleich zum Vorjahr um jeweils 0,4% (vgl. gtai 2010, S. 1 f). Hinzu kam die Förderung des Arbeitsmarktes durch die erweiterte Kurzarbeiterregelung, womit ein deutlicher Beschäftigungsabbau vermieden werden konnte. Die Arbeitslosenquote fiel im Monatsvergleich nach 8,1% im April um 0,4 Punkte auf 7,7%. Damit entwickelte sich der Arbeitsmarkt in Deutschland günstiger als in der Eurozone. Dort lag die Arbeitslosenquote im April bei 10,1%, in der EU insgesamt bei 9,7% (vgl. Die Bundesregierung 2010, S. 1).

München und sein Umland sind die stärkste Wirtschaftsregion Bayerns. Die 21% der Bevölkerung Bayerns, die in München ansässig sind, erwirtschaften rund 30% des bayerischen Bruttoinlandsproduktes. In München betrug dieses im Jahr 2008 75,1 Mrd. EUR und in der gesamten Region 130 Mrd. EUR. Münchens wirtschaftliche Stärke beruht auf der Vielseitigkeit seiner Wirtschaftsstruktur, einer breiten Branchenpalette, der Mischung aus Global Playern und Mittelstand, qualifizierten Arbeitskräften und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Mit rund

76% des Bruttoinlandsprodukts ist der Dienstleistungssektor in München dominant. Bayernweit liegt dieser Anteil bei 68%. Der Produzierende Sektor erbringt etwa 24% des Münchner Bruttoinlandsproduktes (vgl. Landeshauptstadt München 2010, S. 1; Colliers 2010, S. 1). Das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf in München ist mit 56.306 EUR (2007) fast doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt (28.835 EUR) (vgl. M-Statistik, Destatis 2010).

Im Hinblick auf die Beschäftigung hat München mit einem Anteil von 4,7% (Stand: 05/2010) die niedrigste Arbeitslosenquote im Vergleich der Deutschen Großstädte (Deutschland gesamt: 7,7%) (Bundesagentur für Arbeit München Juni 2010, S. 1, Landeshauptstadt München 2008, S. 6).

IMMOBILIENSEKTOREN

Im europäischen Vergleich sind die Preise deutscher **Wohnimmobilien** in den vergangenen Jahren äußerst stabil geblieben. Grund dafür ist vor allem der relativ große Mietwohnungsmarkt in der Bundesrepublik. Zudem ist in Deutschland die Bautätigkeit deutlich von aktuellen wirtschaftlichen Umständen betroffen. Infolgedessen wird vor allem in den Ballungszentren künftig der Wohnraumangel in Deutschland signifikant steigen. Diese Entwicklung wird in den kommenden Jahren zu einem höheren Preiswachstum führen (vgl. Bouwfonds 2010, S. 15). In Westdeutschland sind bereits in den letzten Jahren die durchschnittlichen Bestandsmieten und Erstbezugsmieten gestiegen (vgl. Landeshauptstadt München 2010, S. 1).

Insbesondere München ist von dieser Entwicklung betroffen. Die Region verfügt über ein überdurchschnittliches Haushalts-Nettoeinkommen mit einhergehendem Wohnungsbaudefizit.

Dies hat dazu geführt, dass seit 2005 das Mietniveau kontinuierlich ansteigt (vgl. Landeshauptstadt München 2010, S. 1).

Die höchste durchschnittliche Wohnungsmiete Deutschlands wird in München gefordert. Die im Bundesdurchschnitt für 5,95 EUR/m² Wohnfläche erhältliche Mietwohnung mit gutem Wohnwert aus der Nachkriegsära kostet in München 12 EUR/m². Damit liegt die Wohnungsmiete in München mehr als 100% über dem vom IVD beobachteten Bundesdurchschnitt (vgl. HSH Real Estate 2008, S. 3; IVD 2010, S. 1). Zudem sind steigende Kaufpreise für Wohnimmobilien sowie hohe Neubauabsorption zu verzeichnen. Hier wiederum muss sich der Wohnungsmarkt – bedingt durch junge Zuzügler – zunehmend auf Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ausrichten. Zur Realisierung von Wohnprojekten stehen in den nächsten Jahren insbesondere die Entwicklungsareale auf dem ehemaligen Löwenbräu-Gelände an der Nymphenburger Straße, in Thalkirchen, in Nymphenburg-Süd, am Hirschgarten sowie in Giesing das Agfa Gelände zur Verfügung.

Der Investmentmarkt ist im Vergleich zu den Vorjahren wieder interessanter geworden. Es wird wieder in Wohnen investiert. Stabile Neubaumieten ab 13 EUR/m², Leerstandsrate von unter 1% und der Anlagebedarf in sichere Investments führen zu mehr Ankäufen im Wohnungsbau. Das größte Risiko sind bei Neubauvorhaben die steigenden Baukosten.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote, also die Brutto-Kaltmiete in Relation zum Haushalts-Nettoeinkommen, liegt in München bei etwa 30 bis 35%. Das Wohnen ist damit trotz der im Bundesdurchschnitt hohen Kaufkraft (ca. 30% über dem Bundesdurchschnitt) sehr teuer. Eine Ursache liegt darin, dass München einer der beliebtesten Wohnstandorte in Deutschland und eine der wenigen Städte ist, die einen deutlichen Zuzug zu verzeichnen hat. Auch die Prognose bis 2025 mit einem Zuwachs der Bevölkerungszahl um 11,6% ist in München die höchste aller deutschen Städte (vgl. IWD 2009, S. 1 ff.). Die Wohnungswirtschaft kann aufgrund der hohen Nachfrage höhere Preise am Markt durchsetzen. Ein Nachteil des Münchner Wohnungsmarktes sind die aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit hohen Grundstückskosten (vgl. Bulwien Gesa 2010, S. 15).

Insgesamt kann von einer steigenden Nachfrage sowohl nach familien- und altengerechten als auch nach Kleinhaushaltswohnungen ausgegangen werden. Dies gilt sowohl für den freifinanzierten als auch für den geförderten Wohnungsbau.

Der Markt für Gewerbeimmobilien hat sich 2009 zwar schlechter entwickelt als der Wohnimmobilienmarkt, im bundesweiten Vergleich schneidet München jedoch gut ab. Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von knapp 1,33 Mrd. EUR verzeichnete München gegenüber 2008 lediglich einen leichten Rückgang um 9%. Im bundesweiten Vergleich liegt die Landeshauptstadt hinter Berlin auf dem zweiten Platz. Im Allgemeinen war eine starke Zunahme (+19%) von Transaktionen bis 25 Mio. EUR zu erkennen. Grund hierfür ist der hohe Anteil der privaten Anleger, auf die fast die Hälfte (49%) des Investmentumsatzes entfällt (insb. Family Offices) (vgl. BNP 2010, S. 42; CBRE Q1 2010 S. 1). Zudem ist der Anteil der ausländischen Käufer in München von knapp 48% im vergangenen Jahr auf nur noch 8% gefallen.

Mit rund 21,9 Mio. m² Bruttogeschossfläche ist der Wirtschaftsraum München der größte Bürostandort Deutschlands und hinter Paris und London der drittgrößte Europas. Mit einem Flächenumsatz von rund 528.700 m² wurden im Jahr 2009 aufgrund des globalen Konjunkturabschwungs 30% weniger Fläche umgesetzt. Jedoch liegen die Vermietungsleistungen noch immer über dem Zehnjahresdurchschnitt (vgl. Landeshauptstadt München 2010, S. 2). In den ersten drei Monaten des Jahres 2010 verharrte die Leerstandsrate im gesamten Marktgebiet auf einem Niveau von 9,6%. Im Vorjahresvergleich ist der Anteil der

verfügbaren Flächen um 20 Basispunkte gestiegen. Im Stadtgebiet beläuft sich die Leerstandsquote auf 7,5% (vgl. CBRE Q1 2010, Seite 1 ff.).

Ein Vergleich der ersten Quartale 2009 und 2010 zeigt einen Rückgang der Spitzenmieten um rund 5%. Von Januar bis März 2010 verharrten sie auf einem Niveau von rund 28,5 bis 29,5 EUR/m² im Monat (vgl. JLL Q1 2010, S. 1; CBRE Q1 2010, S. 2). Grund für die Stabilisierung war das Ansteigen der Vermietungsleistungen. Mit ca. 136.000 m² wurde im ersten Quartal 2010 rund 16% mehr Fläche vermietet als im gleichen Zeitraum 2009. Aufgrund des hohen Fertigstellungsvolumens in 2010 (mehr als 300.000 m²) wird mit einem Anstieg der Leerstandsquote gerechnet (CBRE Q1 2010, S. 1).

Das Erwerbspersonenpotenzial in München soll bis 2025 um fast 67.000 Beschäftigte steigen und liegt somit fast dreimal so hoch wie das prognostizierte Wachstum des Zweitplatzierten (Hamburg). Durch den Anstieg der Erwerbspersonen verzeichnet München bis 2025 den höchsten Zuwachs an Büroflächen nachfrage mit 7,2 bis 13,6% (vgl. IWD 2009, S. 7).

Die Stadt München ist durch das noch immer weit unter dem Bundesdurchschnitt liegende Verhältnis von Verkaufsfläche pro Einwohner ein reizvoller Standort für den **Einzelhandel** und Investoren.

Trotz der Wirtschaftskrise hat sich der Münchener Markt behauptet. Laut aktueller Kaufkraftdaten für 2010 sind unter den Top-10 der Stadt- und Landkreise Deutschlands sechs Kreise aus der Region München vertreten (vgl. JLL 1. HJ 2010, S. 1). Im Jahres- und Quartalsvergleich verbleiben die Spitzenmieten auf einem Niveau von 300 – 310 EUR/m² (vgl. JLL Q1 2010, S. 1; CBRE Q1 2010, S. 3). Verantwortlich für die stabile Entwicklung ist insbesondere das vergleichsweise knappe Flächenangebot. Bis Ende des Jahres 2010 / Anfang 2011 wird eine stabile Kaufpreis- und Mietpreisentwicklung prognostiziert (vgl. DGHyp 2010, S. 49). In der A-Lage gibt es keine Leerstände zu verzeichnen (vgl. JLL 1. HJ 2010, S. 1).

PERFORMANCE

Der Catella MAX hat seit Auflage Ende Februar 2010 eine Gesamtrendite von 0,3% (BVI Methode) erzielt. Dieses Ergebnis liegt unterhalb der angestrebten Quartalsrendite von rund 1%. Hauptgrund hierfür ist insbesondere die hohe Liquidität nach Fondsaufgabe, welche investmentrechtlich zum Zeitpunkt eines Immobilienankaufs bereits vorhanden sein muss. Darüber hinaus ist in den ersten Monaten nach Auflage des Fonds wegen des geringen Fondsvolumens die Relation zwischen Liquiditätsrendite und Immobilienrendite noch sehr unausgewogen. Dieses Verhältnis wird sich im weiteren Verlauf zunehmend verbessern.

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

LIQUIDITÄT

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen Catella MAX betrug zum Stichtag 12,3 Millionen EUR (36,07% des Fondsvolumens).

NEUAKQUISITIONEN

In den ersten drei Monaten seit Auflage des Catella MAX haben wir zwei Wohn- und Geschäftshäuser erworben.

Bereits zum 1.3.2010 konnten wir das Objekt „Augustenstraße“ in den Fonds einstellen. Das Gebäude befindet sich in dem beliebten Münchner Stadtteil Maxvorstadt in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1966 erbaut und verfügt über eine vermietbare Büro- und Einzelhandelsfläche von rund 2.280 m², 139 m² Wohnfläche sowie 30 Tiefgaragenstellplätze. Das Objekt wurde in den Jahren 2007 bis 2009 teilsaniert. Aufgewertet wurde die Immobilie durch Sanierungs- und Renovierungsarbeiten der Fassade, der Mieteinheiten, der beiden Innenhöfe, der Tiefgarage und der Verkehrswege. Ebenfalls wurde die gesamte Oberfläche des Hofes erneuert.

Das Objekt überzeugt neben seiner attraktiven Lage und hervorragenden Erreichbarkeit durch gute bauliche Qualität und Vollvermietung.

Anfang März haben wir zudem den Kaufvertrag für die Wohn- und Geschäftshäuser „Luisenstraße 51+53“, ebenfalls in der Maxvorstadt, unterzeichnet, die am 8.4.2010 in den Fonds eingestellt wurden. Die Gebäude wurden um 1900 und im Jahre

1950 erbaut. Renovierungen fanden in den Jahren 2002/2003 sowie 2007/2008 statt. Das Investitionsobjekt verfügt über eine Gewerbefläche von rund 4.100 m² sowie rund 1.340 m² Wohnfläche und ist in zwei Vorder- und ein Rückgebäude gegliedert. Das Dachgeschoss bietet durch die Möglichkeit zum Ausbau sowie der Erweiterung durch Dachterrassen weiteres Flächenpotenzial.

Das Objekt zeichnet sich durch die zentrale und attraktive Lage sowie die sehr gute Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung aus. Zudem besteht die Möglichkeit einer Mietsteigerung.

Außerdem konnten wir darüber hinaus Ende April eine Immobilie mit 170 Wohneinheiten in Giesing erwerben. Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang erfolgte zum 8.6.2010.

LEERSTANDSSITUATION

Mittels gezielten Ankäufen von voll vermieteten Liegenschaften mit langen Mietvertragslaufzeiten konnten wir die durchschnittliche Leerstandsquote seit Fondsaufgabe Ende Februar 2010 bei 0,8% halten. Stichtagsbezogen beträgt die Leerstandsquote 1,1%.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES CATELLA MAX

Im zweiten Geschäftshalbjahr möchten wir die Diversifikation des Portfolios weiter ausbauen und die untergewichteten Sektoren stärker in den Investitionsfokus nehmen. Dabei steht insbesondere der Sektor Wohnen im Fokus.



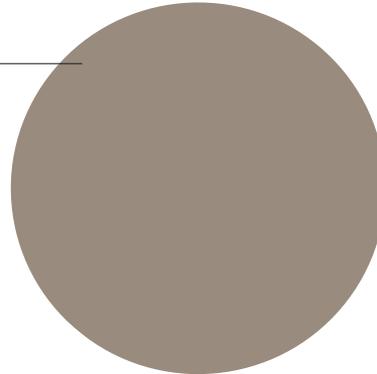
Augustenstraße 79

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswert, Aufteilung nach Stadtteilen)

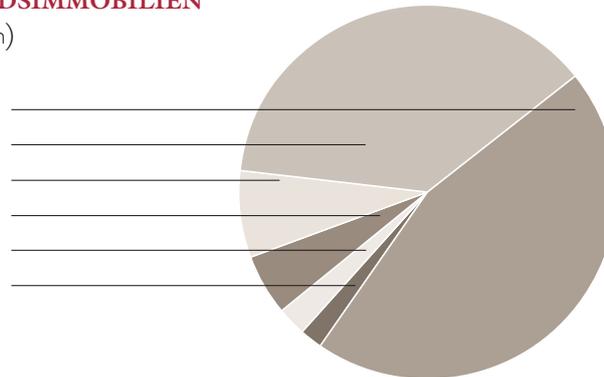
München Maxvorstadt 100% — 2 Immobilien



NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)

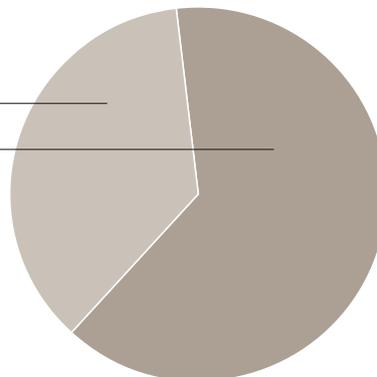
Büro	45,4%
Handel/Gastronomie	37,6%
Wohnen	7,4%
Hotel	5,3%
Kfz	2,5%
Lager/Hallen	1,8%



GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

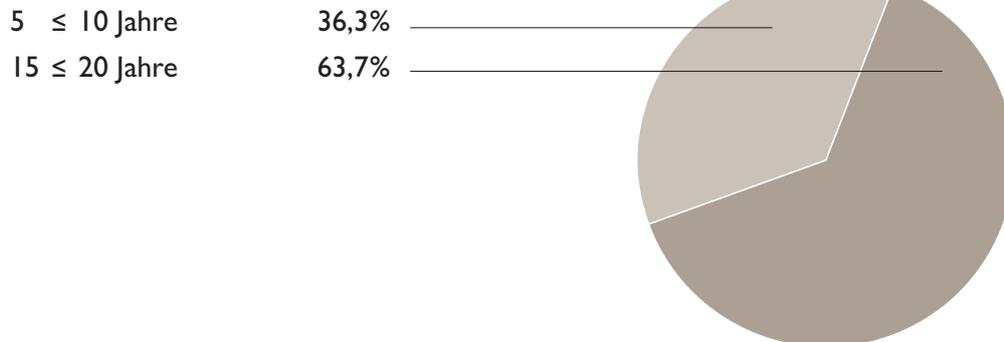
(Basis Verkehrswert)

0 ≤ 10 Mio. EUR	36,3%
10 ≤ 25 Mio. EUR	63,7%



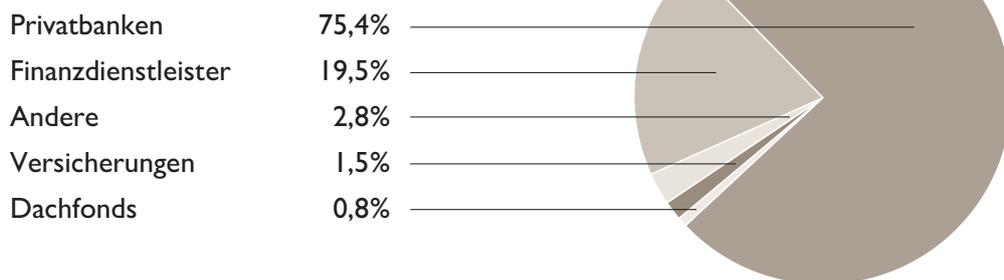
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



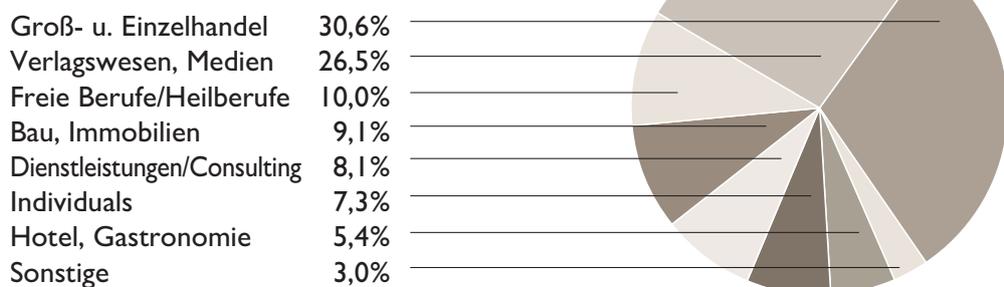
ANLEGERSTRUKTUR¹

(Basis Anzahl Anteile)



BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettomiete)



¹ Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

ÜBERSICHT KREDITE

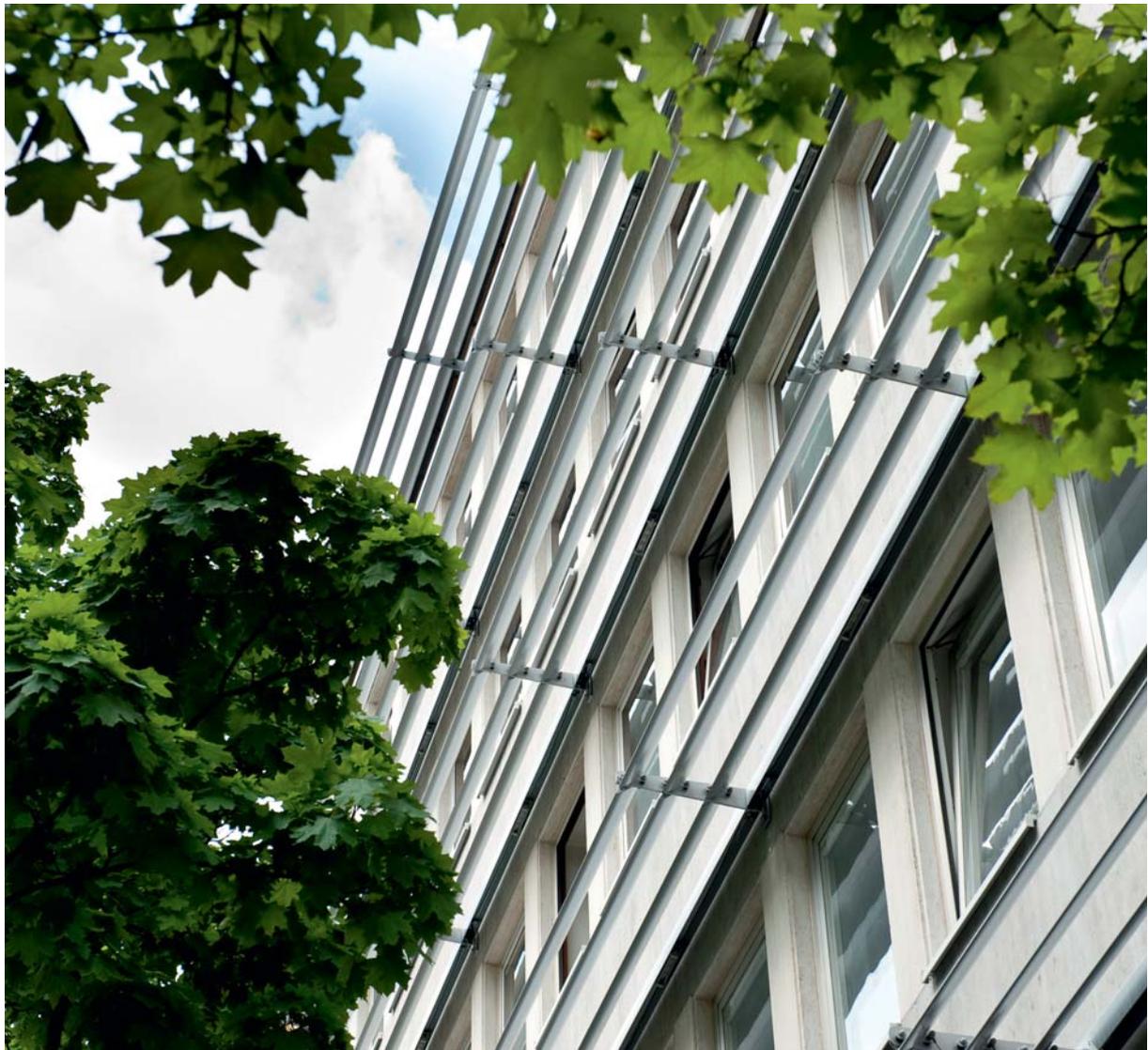
Zum Berichtsstichtag liegen keine Kredite vor.

ÜBERSICHT WÄHRUNGSRISENEN

Zum Berichtsstichtag liegen keine Währungsrisiken vor.

ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRISSIKO

Zum Berichtsstichtag liegt keine Zinsänderungsrisiko vor.



Augustenstraße 79

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Personal und Organisation

Nach der Gründung Anfang 2007 ist die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft zwischenzeitlich auf 26 Mitarbeiter (Geschäftsjahresende 2008: 16) angewachsen. Davon sind 14 Mitarbeiter im Portfolio- bzw. Asset-Management sowie im Vertrieb tätig.

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

München, im April 2010

ÜBERSICHT RENDITEN, BEWERTUNG, VERMIETUNG

RENDITEN

Renditekennzahlen in % ¹	DE direkt	DE indirekt	Gesamt
I. Immobilien			
Bruttoertrag ²	5,8	0,0	5,8
Bewirtschaftungsaufwand ²	-0,4	0,0	-0,4
Nettoertrag ²	5,4	0,0	5,4
Wertänderungen ²	0,0	0,0	0,0
Ausländische Ertragsteuern ²	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern ²	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ³	5,4	0,0	5,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	5,4	0,0	5,4
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung³	5,4	0,0	5,4
II. Liquidität⁴	0,6	0,0	0,6
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵			3,0
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)			0,3

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) ⁶	DE direkt	DE indirekt	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	3.781	0	3.781
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0
Immobilien gesamt	3.781	0	3.781
Liquidität			2.545
Kreditvolumen			0
Fondsvolumen (netto)			7.355

¹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.5.2009 bis 31.5.2010;

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.5.2009 bis 31.5.2010;

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.5.2009 bis 31.5.2010;

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.5.2009 bis 31.5.2010;

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.5.2009 bis 31.5.2010).

BEWERTUNG

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	DE indirekt	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	20.800	0	20.800
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1.210	0	1.210
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	32	0	32
Sonstige negative Wertänderungen	0	0	0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	0	0	0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-32	0	-32

VERMIETUNG

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen in % ¹	DE	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
Jahresmietertrag Büro	45,4	45,4	0,0	45,4
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	37,6	37,6	0,0	37,6
Jahresmietertrag Hotel	5,3	5,3	0,0	5,3
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,8	1,8	0,0	1,8
Jahresmietertrag Wohnen	7,4	7,4	0,0	7,4
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	2,5	2,5	0,0	2,5
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,2	0,2	0,0	0,2
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,6	0,6	0,0	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	99,2	99,2	0,0	99,2

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.



Theresienstraße 47a

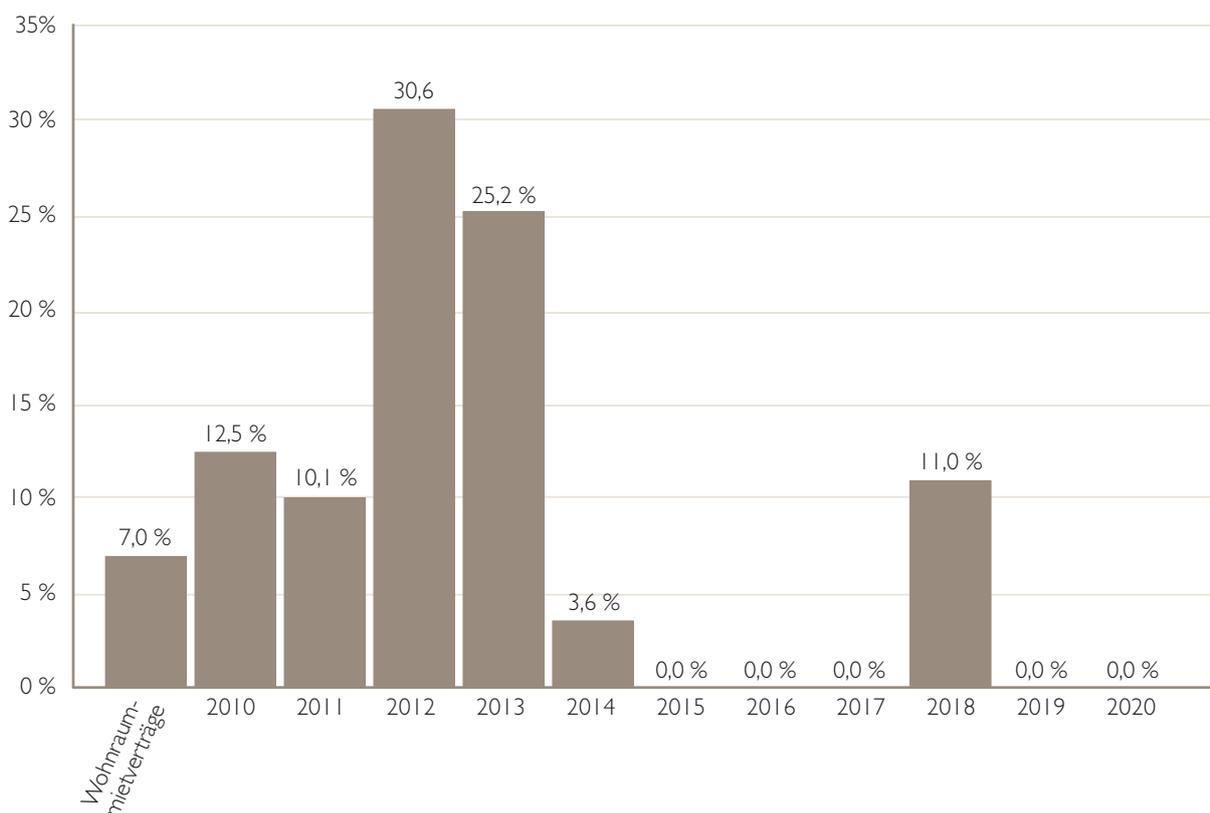
ÜBERSICHT VERMIETUNG

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt u. indirekt
Wohnraummietverträge	7,0	7,0	0,0	7,0
2010	12,5	12,5	0,0	12,5
2011	10,1	10,1	0,0	10,1
2012	30,6	30,6	0,0	30,6
2013	25,2	25,2	0,0	25,2
2014	3,6	3,6	0,0	3,6
2015	0,0	0,0	0,0	0,0
2016	0,0	0,0	0,0	0,0
2017	0,0	0,0	0,0	0,0
2018	11,0	11,0	0,0	11,0
2019	0,0	0,0	0,0	0,0
2019+	0,0	0,0	0,0	0,0

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. 1 BGB). Die Darstellung erfolgt aggregiert in der Spalte Wohnraummietverträge. Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2010 bis 2020.



ENTWICKLUNG DES FONDS (Mehrfjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.5.2010	31.5.2009 ¹
Immobilien	20.800	-
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	-
Wertpapiere	0	-
Bankguthaben	12.276	-
Sonstige Vermögensgegenstände	2.111	-
./.Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.152	-
Fondsvermögen	34.035	-
Anzahl umlaufende Anteile	3.393.243	-
Anteilwert (EUR)	10,03	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,04	-
Tag der Ausschüttung	1.9.2010	-

ENTWICKLUNG DER RENDITEN (Mehrfjahresübersicht)²

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2009/2010	Geschäftsjahr 2008/2009 ¹
I. Immobilien		
Bruttoertrag	5,8	-
Bewirtschaftungsaufwand	-0,4	-
Nettoertrag	5,4	-
Wertänderungen	0,0	-
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-
Ausländische latente Steuern	0,0	-
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,4	-
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	5,4	-
Gesamtergebnis in Währung	5,4	-
Währungsänderungen	0,0	-
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,4	-
II. Liquidität		
	0,6	-
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten ⁴	0,3	-

¹ Fondsaufgabe am 24.2.2010; keine Vorjahreswerte, da Erstjahr;

² Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

³ nach BVI-Methode.

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

	EUR	EUR	EUR
Fondsvermögen am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres			0,00
Ausschüttung für das Vorjahr			0,00
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			0,00
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen		34.415.645,69	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen		-444.890,83	
Mittelzufluss/-abfluss (netto)			33.970.754,86
Ordentliches Nettoergebnis			95.986,95
Veräußerungsergebnis			0,00
Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne			
bei Immobilien (davon in Fremdwährung)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)			
bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)			0,00
Wertveränderung der nicht realisierten Verluste			
bei Immobilien (davon in Fremdwährung)		-32.210,68	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)			
bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)			-32.210,68
Währungskursveränderungen			
bei Immobilien			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
bei Bewertung sonstige Vermögensgegenstände			
bei Liquiditätsanlagen			0,00
Fondsvermögen am Ende des Rumpfgeschäftsjahres			34.034.531,13

ERLÄUTERUNGEN ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

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

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter „Berechnung der Ausschüttung“).

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

Die **Mittelzuflüsse** aus Anteilverkäufen und die **Mittelabflüsse** aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Anteil-/Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der abgegebenen bzw. der zurückgenommenen Anteile. Im Anteil-/Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten (Ertragsausgleich).

Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um Ertragsausgleichsbeträge gekürzt (bzw. erhöht) und damit auf die Vermögensänderung reduziert. Im Ergebnis führt der Ertragsausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen bei den ausgegebenen Anteilen beeinflusst wird.

Das **ordentliche Nettoergebnis** sowie das **Veräußerungsergebnis** sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne bzw. Verluste** ergeben sich bei den Immobilien und Beteiligungen an Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden hier Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen, Einwertungsgewinnen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien bzw. Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen, nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen stammen.

Bei **Währungskursveränderungen** ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibung – zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Bei im Berichtsjahr erworbenen Vermögensgegenständen ist die Differenz aus der Bewertung mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Aktivierung und dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode angegeben. Des Weiteren werden hier Wertveränderungen der Derivatgeschäfte innerhalb der Berichtsperiode berücksichtigt.



Augustenstr  e 79

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MAI 2010

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien			
(siehe Immobilienverzeichnis ab S. 28)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	20.800.000,00	61,11
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	20.800.000,00	61,11
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Immobilienverzeichnis ab S. 28)			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	12.275.503,39	36,07
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	12.275.503,39	36,07
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	72.657,24	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.058,33	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.599.089,32	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	429.271,30	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.111.076,19	6,20
Summe I. – IV. (davon in Fremdwährung)	(0,00)	35.186.579,58	103,38

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		0,00	
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	0,00		
(insgesamt in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		271.905,89	0,80
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		33.716,08	0,10
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		768.426,48	2,26
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Verbindlichkeiten		1.074.048,45	3,16
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
VI. Rückstellungen		78.000,00	0,23
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe V. – VI.		1.152.048,45	3,38
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Fondsvermögen		34.034.531,13	100,0
Anteilwert (EUR)		10,03	
Umlaufende Anteile (Stück)		3.393.243	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

FONDSVERMÖGEN

Zum Stichtag 31.5.2010 beträgt das Fondsvermögen 34.035 TEUR. Dies entspricht bei 3.393.243 Anteilen zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 10,03 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 3.437.604 Anteile ausgegeben und 44.361 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 33.971 TEUR.

Zwei direkt gehaltene Objekte zählen am 31.5.2010 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 20.800 TEUR. Es setzt sich aus zwei gewerblich genutzten Immobilien in Deutschland zusammen.

LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 12.276 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität von 12.276 TEUR sind 1.702 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 34 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 272 TEUR reserviert.

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 2.111 TEUR. Darin enthalten sind 1.599 TEUR für aktivierte Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der beiden Objekte.

In den anderen Forderungen (429 TEUR) sind unter anderem neutralisierte Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten aus dem Kauf von Liegenschaften (412 TEUR) sowie Forderungen aus Vorsteuern gegenüber der KAG (17 TEUR) enthalten.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (73 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 66 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 7 TEUR.

Die Zinsansprüche in Höhe von 10 TEUR resultieren aus abgegrenzten Zinsen aus Bankguthaben.

VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 1.074 TEUR. Hierin ist ein Sicherheitseinbehalt in Höhe von 200 TEUR enthalten, der die Immobilie Luisenstraße betrifft, sowie Verbindlichkeiten aus dem Kauf von Immobilien (72 TEUR) und Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 34 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 768 TEUR entstanden im Wesentlichen aus Kreditorenverbindlichkeiten in Höhe von 612 TEUR, aus einer Mietgarantie für die Immobilie Luisenstraße (121 TEUR), aus Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 24 TEUR, sowie aus Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (11 TEUR).

Die Mietgarantie wurde vom Kaufpreis einbehalten und über diese Position neutralisiert. Der anteilige Betrag wird monatlich aufgelöst.

RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag wurden Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 78 TEUR gebildet.



Luisenstraße 51+53

IMMOBILIENVERZEICHNIS ¹

I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG ²

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1	 <p>Augustenstraße DE – 80333 München-Maxvorstadt Augustenstraße 79</p>	G	60 B 30 G/H 4 W 6 K
2	 <p>Luisenstraße DE – 80333 München-Maxvorstadt Luisenstraße 51/53, Theresienstraße 47a</p>	G	38 B 42 G/H 3 I 9 W 8 Ho

II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

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

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

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

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

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

Art des Grundstücks

G Geschäftsgrundstück
G/W Gemischtgenutztes Grundstück
E Erbbaurecht
W Mietwohngrundstück
GB Grundstück im Zustand der Bebauung

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/ Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
03/2010	60	1965/1966 2007-2009 (Teilsanierung)	1.119	2.280	139	G, K, LA, PA
04/2010	50	Ca. 1900 (Luisenstr: 51) 1950 (Luisenstr: 53) 2002-2003 Renovierung 2007-2008 Renovierung	2.096	4.104	1.342	A

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages;

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren.

ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EUR-WÄHRUNG

Lfd. Nr.	Immobilie	Vermietungsstand (gemessen am Brutto-Mietertrag) ¹ 24.2.2010-31.5.2010 in %	Branche des Hauptmieters	Auslaufende Mietverträge ² (auf Basis der Nettosollmiete) 24.2.2010-31.12.2010 in %	Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR
1	Augustenstraße DE – 80333 München- Maxvorstadt	98,7	Groß- und Einzelhandel	35,8	436,2
2	Luisenstraße DE – 80333 München- Maxvorstadt	99,6	Medienwirtschaft	0,3	772,2

II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

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

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

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

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

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

Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in TEUR	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
7.550,0	602,7	-	-	5,8	426,3	7.550,0	-
13.250,0	1.028,6	-	-	5,8	783,3	13.250,0	-

¹ Bezogen auf die durchschnittlichen Mieterträge;

² Angaben ohne Wohnraummietverträge;

³ Stichtagsbezogen per 31.5.2010;

⁴ (annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;

⁵ Gutachterlicher Jahresrohertrag gemäß Gutachten der Sachverständigen;

⁶ Ansatz Nettokaufpreis, da dieser im ersten Jahr der Anschaffung (bzw. bis zur ersten Nachbewertung) gemäß neuem InvG anstelle des Verkehrswertes heranzuziehen ist;

⁷ Aufteilung des Darlehens auf die Verkehrswerte (stichtagsbezogen).

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	80333 München, Augustenstraße 79	Geschäftsgrundstück	03/2010
Deutschland	80333 München, Luisenstraße 51/53, Theresienstraße 47a	Geschäftsgrundstück	04/2010

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

VERKÄUFE

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 12.276 TEUR (36,07% des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben in Höhe von 12.019 TEUR (35,3%) und Forderungen aus Anteilscheinumsätzen i.H.v. 257 TEUR (0,8%).

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 726 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.5.2010 0,187%. Des Weiteren befinden sich 9.004 TEUR auf einem Konto bei der Kreisspar-

kasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 0,9% zum 25.5.2010 sowie 2.000 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von 1,2% per 25.5.2010. Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 289 TEUR aus.

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

I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stand 31.5.2010

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. INVESTMENTANTEILE

Stand 31.5.2010

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. WERTPAPIERE

Stand 31.5.2010

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

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

Stand 31.5.2010

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

V. SICHERUNGSGESCHÄFTE

Stand 31.5.2010

I. Devisentermingeschäfte

Liegen im Berichtszeitraum nicht vor.

I. Zins-Swaps

Liegen im Berichtszeitraum nicht vor.

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 24. Februar 2010 bis zum 31. Mai 2010

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		219.764,96
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen			14.508,26
3.1 Erträge aus Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	14.508,26	
3.2 Erträge aus Geldmarktinstrumenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3.3 Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3.4 Erträge aus Wertpapieren (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
5. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
Summe der Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		234.273,22
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			14.528,44
1.1 Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-3.698,51	
1.2 Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	359,03	
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	7.535,26	
1.4 Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.322,66	
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
3. Zinsaufwendungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens			123.757,83
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung		28.670,83	
5.2 Depotbankvergütung		11.250,00	
5.3 Sachverständigenkosten		0,00	
5.4 Sonstige Aufwendungen gem. § 12 Abs. 5 BVB (davon in Fremdwährung)	(0,00)	83.837,00	
Summe der Aufwendungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		138.286,27
III. Ordentliches Nettoergebnis			95.986,95

IV. Realisierte Gewinne		
abzüglich nicht realisierter Wertveränderungen Vorjahre und im Ausland gezahlter Gewinnsteuern		
1. bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00
2. bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00
3. bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00
Summe der realisierten Gewinne (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00
V. Realisierte Verluste		
abzüglich nicht realisierter Wertveränderungen Vorjahre		
1. bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00
2. bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00
3. bei Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00
Summe der realisierten Verluste (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00
VI. Veräußerungsergebnis (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00

Total Expense Ratio (TER): n/a ¹
Erfolgsabhängige Vergütung: n/a
Transaktionsabhängige Vergütung: n/a ¹

¹ Auf die Ermittlung wurde verzichtet, da die Kennziffer im Erstjahr nicht aussagekräftig ist.

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS UND AUFWANDSRECHNUNG

ERTRÄGE

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 234 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 220 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 14 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankkonten.

AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 138 TEUR beinhalten Kosten der Verwaltung des Sondervermögens sowie Bewirtschaftungskosten.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 14 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die Betriebskosten in Höhe von -4 TEUR resultieren aus Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter, die die im Berichtszeitraum angefallenen Betriebskosten überstiegen haben. Bei den Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 8 TEUR handelt es sich um Kosten der Hausverwaltung.

Bei den sonstigen Kosten (10 TEUR) handelt es sich um frustrierte Aufwendungen für einen nicht realisierten Objektkauf.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens über 124 TEUR umfassen die Kosten für Prüfung und Veröffentlichung in Höhe von 84 TEUR, die laufende Vergütung an die Fondsverwaltung (29 TEUR) sowie Depotbankgebühren (11 TEUR).

Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht als Aufwand verbucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes zu berücksichtigen sind.

ORDENTLICHES NETTOERGEBNIS

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein ordentliches Nettoergebnis in Höhe von 96 TEUR.

TOTAL EXPENSE RATIO (TER)

Die Total Expense Ratio zeigt als Gesamtkostenquote die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens des Geschäftsjahres.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 BVB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

Auf die Ermittlung wurde verzichtet, da die Kennziffer im Erstjahr nicht aussagekräftig ist.

TRANSAKTIONSABHÄNGIGE VERGÜTUNG

Die transaktionsabhängige Vergütung stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufgebühren gem. § 12 Abs. 2 und 3 BVB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Da es sich um das erste Geschäftsjahr des Fonds handelt, wird auf die Angabe verzichtet, da diese nicht aussagekräftig ist.

VERMITTLUNGSPROVISIONEN

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Vergütung an Vermittler; z.B. Kreditinstitute, wiederkehrend Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungserfolgsprovisionen.

BERECHNUNG DER AUSSCHÜTTUNG

		insgesamt	je Anteil
Ordentliches Nettoergebnis	EUR	95.986,95	0,028
Realisierte Gewinne abzüglich im Ausland gezahlter Gewinnsteuern			
- bei Immobilien	EUR	0,00	0,000
- bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	EUR	0,00	0,000
- bei Liquiditätsanlagen	EUR	0,00	0,000
Ertragsausgleich	EUR	55.752,10	0,016
Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	0,00	0,000
Einbehalt von Überschüssen gemäß § 13 Abs. 2 BVB	EUR	0,00	0,000
Für Ausschüttung verfügbar	EUR	151.739,05	0,045
Der Wiederanlage gemäß § 13 Abs. 5 BVB zugeführt	EUR	0,00	0,000
Vortrag auf neue Rechnung	EUR	16.009,33	0,005
Vorabausschüttung	EUR	0,00	0,000
Gesamtausschüttung auf 3.393.243 ausgegebene Anteile	EUR	135.729,72	0,0400

ORDENTLICHES NETTOERGEBNIS

Das ordentliche Nettoergebnis zum 31.5.2010 beträgt 96 TEUR.

REALISIERTE GEWINNE

Realisierte Gewinne sind zum Stichtag nicht vorhanden.

ERTRAGSAUSGLEICH

Der Ertragsausgleich zum 31.5.2010 beträgt 56 TEUR.

VORTRAG AUS DEM VORJAHR

Es liegt kein Vortrag aus dem Vorjahr vor.

EINBEHALTE

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres wurden keine Einbehalte vorgenommen.

VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG

Es werden Erträge in Höhe von 16 TEUR auf neue Rechnung vorgetragen.

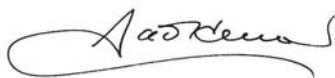
FÜR AUSSCHÜTTUNG VORGESEHENE ERTRÄGE

Bei 3.393.243 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 1.9.2010 insgesamt 136 TEUR. Somit werden pro Anteil 0,04 EUR ausgeschüttet.

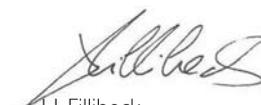
Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

München, im August 2010

BESONDERER VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens Catella MAX für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24. Februar 2010 bis 31. Mai 2010 geprüft. Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 9. August 2010

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer



Luisenstraße 51+53

STEUERLICHE HINWEISE

ERTRAGSTEUERLICHE BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNG UND THESAURIERUNG

§ 5 Abs. 1 InvStG:	Bei Ausschüttung bekannt zu machende Besteuerungsgrundlagen	Privatvermögen EUR pro Anteil	Betriebsvermögen (EStG) EUR pro Anteil	Betriebsvermögen (KStG) EUR pro Anteil
I a)	Betrag der Ausschüttung vom 1.9.2010	0,0400 ¹	0,0400 ¹	0,0400 ¹
	- In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre, getrennt nach einzelnen Geschäftsjahren	0,0000	0,0000	0,0000
	Nachrichtlich: Die Ausschüttung vom 1.9.2010 bezieht sich auf folgende Barausschüttung:	0,0400	0,0400	0,0400
I b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0296 ²	0,0296 ²	0,0296 ²
	- davon nicht abzugsfähige Werbungskosten i.S.d. § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
2	Ausschüttungsgleiche Erträge	0,0093	0,0093	0,0093
	- davon nicht abzugsfähige Werbungskosten i.S.d. § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG	0,0058	0,0058	0,0058
I c)	In den ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene			
I c aa)	- (aufgehoben)	-	-	-
I c bb)	- steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
I c cc)	- Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG; 100%	-	0,0000	-
I c dd)	- Erträge gemäß § 8b Abs. 1 KStG; 100%	-	-	0,0000
I c ee)	- Veräußerungsgewinne gemäß § 3 Nr. 40 EStG; 100%	-	0,0000	-
I c ff)	- Veräußerungsgewinne gemäß § 8b Abs. 2 KStG; 100%	-	-	0,0000
I c gg)	- Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind (steuerfreie Veräußerungsgewinne von Bezugsrechten auf Freianteile)	0,0000	-	-
I c hh)	- steuerfreie Veräußerungsgewinne aus Immobilien i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0000	-	-
I c ii)	- Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 1 InvStG (DBA-befreite ausländische Einkünfte)	0,0000	0,0000	0,0000
I c jj)	- Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000

§ 5 Abs. 1 InvStG:	Bei Ausschüttung bekannt zu machende Besteuerungsgrundlagen	Privatvermögen EUR pro Anteil	Betriebsvermögen (EStG) EUR pro Anteil	Betriebsvermögen (KStG) EUR pro Anteil
I c kk)	- Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigten	0,0000	0,0000	0,0000
I c ll)	- Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	-	0,0000	0,0000
I d)	Bemessungsgrundlage der anzurechnenden / zu erstattenden			
	- Kapitalertragsteuer i.S.d. § 7 Abs. 1 bis 3 InvStG	0,0389 ³	0,0389 ³	0,0389 ³
I e)	Betrag der anzurechnenden / zu erstattenden			
	- Kapitalertragsteuer i.S.d. § 7 Abs. 1 bis 3 InvStG	0,0097 ⁴	0,0097 ⁴	0,0097 ⁴
I f)	Ausländische Steuern, die auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfallen			
I f aa)	- anrechenbare ausländische Quellensteuer auf Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
	- davon auf Erträge Nicht-Teileinkünfteverfahren	0,0000	0,0000	0,0000
I f bb)	- abziehbare ausländische Steuern (§ 34c Abs. 3 EStG) auf Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
I f cc)	- fiktive ausländische Quellensteuer auf Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
	- davon auf Erträge Nicht-Teileinkünfteverfahren	0,0000	0,0000	0,0000
I g)	Betrag der Absetzung für Abnutzung / Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG	0,0130	0,0130	0,0130

¹ Die ausgeschütteten Erträge sowie die ausschüttungsgleichen Erträge gelten am jeweiligen Ausschüttungstag bzw. mit Fassung des Ausschüttungsbeschlusses als zugeflossen. Tag des Ausschüttungsbeschlusses ist der 1.9.2010;

² Der angegebene Betrag enthält die im Sinne des § 3 InvStG ermittelten steuerlichen Erträge des Sondervermögens. In diesem Betrag sind bei den Anlegern voll steuerpflichtige sowie unter § 2 Abs. 2 und 3 InvStG und unter § 4 Abs. 1 und 2 InvStG fallende Erträge enthalten. In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre sind hingegen nicht einbezogen;

³ Die angegebenen Beträge entsprechen der grundsätzlich anzuwendenden Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer. Im Einzelfall könne sich z. B. aufgrund von NV-Bescheinigungen, anlegerspezifische Abweichungen ergeben;

⁴ Bei Depotverwahrung. Die deutsche Quellensteuer ist ohne Solidaritätszuschlag ausgewiesen.

STEUERLICHE HINWEISE FÜR IN DEUTSCHLAND ANSÄSSIGE ANLEGER

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 31.5.2010 in Höhe von EUR 0,04 je Anteil erfolgt am 1.9.2010.

BESTEuerung AUF DER FONDSEBENE

Der Gesetzgeber hat inländische Sondervermögen von allen Ertragsteuern befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

BESTEuerung AUF DER EBENE EINES PRIVATANLEGERES

Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, handelt es sich bei den steuerpflichtigen Erträgen des Fonds um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Sie beinhalten die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, den Zwischengewinn sowie den Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden. Diese Erträge sind grundsätzlich im Jahr des Zuflusses zu versteuern.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25%. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25% oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen Steuersatz kön-

nen Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen erforderlich sein, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung außergewöhnliche Belastungen oder Sonderausgaben (z.B. Spenden) geltend gemacht werden.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, Ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung

Inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Zinsen, sonstige Erträge, ausländische Dividenden sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung des Sondervermögens unterliegen bei Inlandsverwahrung dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Handelt es sich um ein steuerrechtlich thesaurierendes Sondervermögen, so wird der Steuerabzug auf die thesaurierten, dem Steuerabzug unterliegenden Erträge des Sondervermögens in Höhe von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag) durch die Kapitalanlagegesellschaft selbst abgeführt. Der Ausgabe- und

Rücknahmepreis der Fondsanteile ermäßigt sich insoweit um den Steuerabzug zum Ablauf des Geschäftsjahres. Da die Anleger der Kapitalanlagegesellschaft regelmäßig nicht bekannt sind, kann in diesem Fall kein Kirchensteuereinbehalt erfolgen, so dass kirchensteuerpflichtige Anleger insoweit Angaben in der Einkommensteuererklärung zu machen haben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Der Anleger erhält auf Verlangen eine Steuerbescheinigung, um den Steuerabzug von 25% und den Solidaritätszuschlag bei der Einkommensteuerveranlagung anrechnen zu können. Bei Anteilen an thesaurierenden Sondervermögen, die eigenverwahrt werden, beträgt der Steuerabzug ebenfalls 25%. Eine Erstattung des Steuerabzugs – wie bei depotverwahrten Anteilen, insbesondere sofern der Sparerpauschbetrag nicht ausgeschöpft ist oder der persönliche Steuersatz unter 25% liegt, ist nicht möglich. Der Anleger kann vielmehr unter Beifügung der erforderlichen Nachweise die Anrechnung des Steuerabzugs und des Solidaritätszuschlags bei seiner Einkommensteuer beantragen.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung

Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger grundsätzlich nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen

STEUERLICHE HINWEISE FÜR IN DEUTSCHLAND ANSÄSSIGE ANLEGER

bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s.o.).

INLÄNDISCHE DIVIDENDEN (INSBESONDERE AUS IMMOBILIEN-KAPITALGESELLSCHAFTEN)

Inländische Dividenden der (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.

Bei Ausschüttung oder Thesaurierung wird von der inländischen Dividende ein Steuerabzug in Höhe von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag) von der Kapitalanlagegesellschaft vorgenommen. Die depotführende Stelle berücksichtigt bei Ausschüttungen zudem einen ggf. vorliegenden Antrag auf Kirchensteuer einbehalt.

Der Anleger erhält den Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in voller Höhe sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Anderenfalls kann er den Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unter Beifügung der steuerlichen Bescheinigung der depotführenden Stelle auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

ERTRÄGE AUS DER BETEILIGUNG AN IN- UND AUSLÄNDISCHEN IMMOBILIENPERSONENGESELLSCHAFTEN

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

SUBSTANZAUSKEHRUNGEN

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREBENE

Werden Anteile an einem Sondervermögen von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) vor. Der Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten,

DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiler Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER) INLÄNDISCHE MIETERTRÄGE UND ZINS- ERTRÄGE SOWIE ZINSÄHNLICHE ERTRÄGE

Inländische Mieterträge, Zinsen und sonstige Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.¹ Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

AUSLÄNDISCHE MIETERTRÄGE

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

GEWINNE AUS DEM VERKAUF INLÄNDISCHER UND AUSLÄNDISCHER IMMOBILIEN

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

GEWINNE AUS DER VERÄUSSERUNG VON WERTPAPIEREN, GEWINNE AUS TERMIN- GESCHÄFTEN UND ERTRÄGE AUS STILL- HALTERPRÄMIEN

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,

¹ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

STEUERLICHE HINWEISE FÜR IN DEUTSCHLAND ANSÄSSIGE ANLEGER

- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz¹ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40% (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s.o.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1.1.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

IN- UND AUSLÄNDISCHE DIVIDENDEN (INSBESONDERE AUS IMMOBILIEN-KAPITALGESELLSCHAFTEN)

Dividenden in- und ausländischer Immobilien-Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften steuerfrei². Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60% zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuer-

pflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenden erträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags nach derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Die gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Streubesitzdividenden aus einem Investmentvermögen ist derzeit Gegenstand eines Gerichtsverfahrens.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

SUBSTANZAUSKEHRUNGEN

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein

¹ 5% der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig;

² 5% der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden.

VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREBENE

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (so genannter Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei¹, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften herrühren (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60% zu versteuern.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, sonstige Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung des Steuerabzugs auf inländische Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft der Steuerabzug in Höhe von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag, soweit dieser nicht auf inländische Dividenden entfällt, erstattet. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorlage einer NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft –, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser bei einer Thesaurierung vergütet.

KIRCHENSTEUER

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mildernd berücksichtigt.

¹ 5% des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

STEUERLICHE HINWEISE FÜR IN DEUTSCHLAND ANSÄSSIGE ANLEGER

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalanlagegesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mildernd berücksichtigt.

ZWISCHENGEWINNBESTEUERUNG

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis erhaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird bereits beim Steuerabzug mildernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6% des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

EU-ZINSRICHTLINIE / ZINSINFORMATIONSVORORDNUNG

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3.6.2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet

der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger; die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen. Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15% Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15%-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 40%-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Maßgeblich für die Prozentanteile ist die in den Vertragsbedingungen dargelegte Anlagepolitik (§ 6 Abs. 7 ZIV), sofern die Vertragsbedingungen hierzu Angaben enthalten.

GRUNDERWERBSTEUER

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

RECHTLICHES UND STEUERLICHES RISIKO

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für

vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war: Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugute kommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

BESCHEINIGUNG NACH § 5 ABS. 1 S. 1 NR. 3 INVESTMENTSTEUERGESETZ (INVSTG) ÜBER DIE ERMITTLUNG DER STEUERLICHEN ANGABEN

An die **Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft** (nachfolgend die Gesellschaft).

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG geprüften Rechnungslegung und des geprüften Jahresberichtes für das Investment-vermögen **Catella MAX** für den Zeitraum vom 24.2.2010 bis 31.5.2010 die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Rechnungslegung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den **Catella MAX** die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Im vorliegenden Rumpfgeschäftsjahr wurde ein Ertragsausgleich auf die ordentlichen Nettoerträge gerechnet.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt.

München, den 18. August 2010

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schulz
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

Dr. Thalmeier
(Steuerberater)



Luisenstraße 51+53

GREMIEN

KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Catella Real Estate AG
Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung
18.1.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.5.2010
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.5.2010
2.435 TEUR

AUFSICHTSRAT

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

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

Anders Ek
Selbständiger Berater

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

Lennart Schuss
Catella Property AB, Schweden
Deputy Chief Executive

Paul Vismans
Selbständiger Berater

VORSTAND

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

GESELLSCHAFTER

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

DEPOTBANK

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34-36
D-803939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2009
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2009
182.018 TEUR

ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Elsenheimerstraße 33
80687 München

SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS

Stefan Bröner

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

Florian Lehn

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

Michael Schlarb

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

Ersatzmitglied: Stefan Wicht

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

ANLAGEAUSSCHUSS

Klaus Oberfuchshuber

Alexander Sommer

Rupert Hackl (Fachbeirat)

Dr. Manfred Probst (Fachbeirat)

Helmut Schiedermaier (Fachbeirat)

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher),

Bernhard Fachtner

Henrik Fillibeck

Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Johan Ericsson (Vorsitzender)

Ando Wikström (stellvertretender Vorsitzender)

Anders Ek

Heimo Leopold

Lennart Schuss

Paul Vismans

Amtsgericht München HRB 169051

Grundkapital: 2.500.000,00 Euro

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Alter Hof 5

80331 München

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

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

Email: office@catella.de

