

# CATELLA MAX OFFENER IMMOBILIENFONDS

JAHRESBERICHT ZUM 31. MAI 2012



Foto: Bernd Peilbach



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT



# KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

<b>FONDSVERMÖGEN</b>	Stand 31.5.2012	Stand 31.5.2011	
Fondsvermögen netto	67.401	52.023	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	93.274	71.554	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich)	14.502	16.761	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	32,1	31,0	%
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte / Kaufpreise im Erstjahr)	80.590	62.942	TEUR
davon direkt gehalten	80.590	62.942	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	7	6	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	1	4	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	97,1	99,2	%
<b>LIQUIDITÄT</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	8.835	11.104	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	3.314	8.667	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	5.521	2.437	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	8,20	4,68	%
<b>WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)<sup>8,9</sup></b>			
Geschäftsjahr <sup>1</sup>	4,4	3,2	%
seit Auflage <sup>10</sup>	8,0	3,5	%
<b>ANTEILE</b>			
Umlaufende Anteile	6.491.019	5.045.396	Stück
Ausgabepreis	10,90	10,83	EUR
Anteilwert <sup>11</sup>	10,38	10,31	EUR
<b>AUSSCHÜTTUNG</b>			
Tag der Ausschüttung	3.9.2012	1.9.2011	
Ausschüttung je Anteil	0,33	0,37	EUR
<b>GESAMTKOSTENQUOTE</b>			
	1,14	1,18	%

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

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum 1.6.2011 bis 31.5.2012, im Vergleichszeitraum 1.6.2010 bis 31.5.2011;

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

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

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

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

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

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

<sup>8</sup> Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI):

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

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

<sup>10</sup> Angabe zum 31.5.2012 für den Zeitraum vom 24.2.2010 bis 31.5.2012, Angabe zum 31.5.2011 für den Zeitraum vom 24.2.2010 bis 31.5.2011;

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



# INHALTSVERZEICHNIS

05	Kennzahlen „Auf einen Blick“
08	Bericht der Fondsverwaltung
16	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
19	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
19	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
20	Entwicklung des Fondsvermögens
22	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2012
26	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2012 Teil I: Immobilienverzeichnis
28	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
30	Übersicht Anschaffungskosten
31	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
33	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2012 Teil II: Bestand der Liquidität
34	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2012 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
35	Ertrags- und Aufwandsrechnung
38	Verwendungsrechnung zum 31. Mai 2012
40	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
42	Steuerliche Hinweise
54	Gremien

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

### SITUATION AM IMMOBILIENMARKT MÜNCHEN

#### INVESTMENTMARKT

Der Gesamtgeldumsatz des Münchner Immobilienmarktes bewegte sich im Berichtszeitraum (Geschäftsjahr 2011/2012) auf einem sehr hohen Niveau. Insbesondere im ersten Quartal 2012 hat das Transaktionsvolumen in verschiedenen Teilmärkten sogar trotz rückläufiger Verkaufszahlen etwas zugelegt. „Auf dem Münchener Immobilienmarkt war im ersten Quartal 2012 die Anzahl der Verkäufe und die Geld- und Flächenumsätze von bebauten und unbebauten Wohnbaugrundstücken im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insgesamt rückläufig.“ (Gutachterausschuss München; Der Immobilienmarkt in München – Quartalsbericht 01/2012; S. 2). Der Gutachterausschuss sieht hierin jedoch kein Anzeichen für eine abgeschwächte Nachfrage, sondern geht vielmehr davon aus, dass das Angebot an Wohnimmobilien der hohen Nachfrage nicht gerecht wird und somit zu einem Preisanstieg führte (vgl. Gutachterausschuss München; Der Immobilienmarkt in München – Quartalsbericht 01/2012; S. 2, 9).

Grund für die hohe Nachfrage nach Immobilien ist die gute Entwicklung der Münchner Wirtschaft sowie das stetige Bevölkerungswachstum der Landeshauptstadt. Allein im Vergleich April 2011 und 2012 ist die Bevölkerung um 2 % angestiegen. Hingegen ist die Zahl der Arbeitslosen im gleichen Zeitraum auf 4,2 % gesunken (vgl. Landeshauptstadt München – M-Statistik Juni 2012) und liegt damit deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnittswertes von 7,0 %. Die Stimmung in der Münchner Wirtschaft ist weiterhin überdurchschnittlich. Der IHK-Konjunkturindex für die Landeshauptstadt und ihr Umland ist zwar im Vergleich zu den Spitzenwerten zu Beginn und im Frühjahr des Jahres 2011 zurück gegangen, liegt aber mit 125 Punkten weiterhin noch deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Dabei beurteilen die Unternehmen ihre aktuelle Lage annähernd so gut wie im Vorjahr, die Wachstumsaussichten haben sich allerdings eingetrübt (vgl. IHK für München und Oberbayern, Robuster Start ins neue Jahr, 2012).

Die positiven Rahmenbedingungen Münchens spiegeln sich wie bereits zu Beginn erwähnt auch bei den Immobilieninvestitionen wieder. Der Münchner Investmentmarkt wies 2011 mit einem Transaktionsvolumen von 2,88 Mrd. EUR den drittbesten Investmentumsatz aller Zeiten auf und übertraf das Vorjahresergebnis um 67 %. Das hohe Investitionsvolumen war auch im ersten Quartal 2012 mit einem Wert von 591 Mio. EUR ungebrochen. Damit konnte der vergleichba-

re Vorjahreswert sogar um 150 % gesteigert werden. Auch in der langfristigen Betrachtung übertrifft das Ergebnis den zehnjährigen Durchschnitt um 41 %. Die Basis für dieses Ergebnis legten große Transaktionen mit Schwerpunkt im Einzelhandelsbereich sowie Bürohäuser, die mit knapp über 50 % des Transaktionsvolumens im Fokus der Investoren lagen (vgl. BNP Paribas Pressemitteilung vom 12.1.2012).

Die Spitzenrendite für Büroobjekte lag Ende 2011 bei 4,8 % und wird derzeit von den Marktteilnehmern als konstant eingeschätzt. Die Spitzenrenditen für Top-Einzelhandelsimmobilien sind kaum volatil, ein weiteres Nachgeben der Spitzenrenditen wird auch weiterhin nicht erwartet. Bei Spitzenobjekten mit langlaufenden Mietverträgen in Top-Lagen erreichten die Renditen Ende 2011 die 4 %-Marke.

#### VERMIETUNGSMARKT

Verbunden mit einer Flächenknappheit für Projektentwicklungen hat der Bevölkerungszuwachs Folgen für den regionalen Wohnungsmarkt. Laut Jones Lang LaSalle liegt der Münchner Wohnungsbestand in 2010 bei etwa 750.512 Wohneinheiten mit einem Leerstand von 1,6 % (2009). Demnach steigen sowohl die Mieten günstiger Wohnungen als auch, in noch stärkerem Ausmaß, die Mieten im Spitzensegment. Für die obersten 10 % der Wohnungen in München werden mittlerweile Mieten von über 21,50 EUR/m<sup>2</sup> im Monat beobachtet. Die Medianmiete für den gesamten Münchner Wohnungsmarkt ist gegenüber dem Vorjahr um 6,7 % auf 12,65 EUR/m<sup>2</sup> im Monat angestiegen (vgl. Jones Lang LaSalle Residential City Profile München 2. Halbjahr 2011).

Der Büroflächenumsatz des ersten Quartals 2012 konnte das Niveau des Vorquartals nicht erreichen. Die reine Vermietungsleistung liegt mit rd. 117.000 m<sup>2</sup> um mehr als 50 % niedriger als im Vorquartal und ca. 15 % niedriger als im Vorjahresquartal. Unter Berücksichtigung der Eigennutzer liegt der Flächenumsatz bei 131.000 m<sup>2</sup>. Mit 90 % entfiel ein Großteil des Flächenumsatzes auf das Stadtgebiet Münchens, wiederum 56 % davon entfielen auf die zentralen Teilmärkte. Der Leerstand reduzierte sich im ersten Quartal 2012 abermals und damit das fünfte Quartal in Folge. Er beläuft sich derzeit bei 6,8 % bzw. 1,54 Mio. m<sup>2</sup>. Diese Reduzierung resultiert aus expansiven Anmietungen und geringen Neubaufertigstellungen sowie Büroflächenumwidmungen. Bei den Durchschnittsmieten für Büroflächen gibt es weiterhin einen Aufwärtstrend. Bis auf die Teilmärkte Stadt Süd-Ost und Umland Nord-West haben sich die Durchschnittsmieten in allen Teilmärkten erhöht. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete

wird mit 14,77 EUR/m<sup>2</sup> und damit um 2,7 % höher als im Vorquartal angegeben. Die Spitzenmiete stieg im Jahresverlauf 2011 auf über 30,00 EUR/m<sup>2</sup> an, es wird mit weiteren Steigerungen gerechnet (vgl. CBRE Büromarkt München Q1 2012; Colliers Bürovermietung und Investment München Q1 2012; Cushman & Wakefield Marketbeat Office Snapshot Munich Q1 2012).

Der Markt für Einzelhandelsflächen stellte sich im ersten Quartal 2012 weiterhin positiv dar. Das Flächenangebot in Toplagen bleibt weiterhin knapp und kann die Nachfrage nicht bedienen, weshalb die in 2011 um 5 % gestiegene Spitzenmiete von 325 EUR/m<sup>2</sup> weiterhin stabil ist (vgl. Colliers Einzelhandelsmarktbericht Januar 2012; Cushman & Wakefield Germany Retail Marketbeat Q1 2012).

## PERFORMANCE

Der Catella MAX erzielte im Geschäftsjahr 2011/2012 (1. Juni 2011 bis 31. Mai 2012) eine Gesamtrendite von 4,4 % (BVI-Methode) und liegt somit innerhalb der Zielrendite von 4,0 % bis 5,0 % im Jahr.

## LIQUIDITÄT

Der Fonds verfügt zum Stichtag 31.5.2012 über ein Gesamtvolumen an liquiditätsfähigen Anlagen (Bruttoliquidität) von rund 8,8 Mio. EUR (13,1 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) entspricht rund 6,4 % des Nettofondsvolumens (rund 4,3 Mio. EUR).

## NEUAKQUISITIONEN

Im Geschäftsjahr 2011/2012 konnte das Portfolio des Catella MAX um eine Immobilie erweitert werden.

Am 16.9.2011 haben wir den Kaufvertrag für ein Bürogebäude mit acht Wohneinheiten in der Schwanthalerstraße 75/75a unterzeichnet. Die Einstellung in den Fonds erfolgte am 27.10.2011. Die 2001 erbaute Liegenschaft mit einer vermietbaren Fläche von 6.100 m<sup>2</sup> unterteilt sich in ein Vorder- und Rückgebäude. Die Büroflächen (rund 5.500 m<sup>2</sup>) befinden sich im rückwärtig gelegenen Bauteil, die Wohnflächen (rund 600 m<sup>2</sup>; acht Wohneinheiten) im vorderen, der Straße zugewandten, Gebäude. Das Gebäude zeichnet sich durch seine moderne Bauweise und die pro Stockwerk in drei Mieteinheiten aufteilbaren Büroflächen aus. Dachterrassen und der ge-

staltete Innenhof bieten die Möglichkeit zur Erholung. Zudem stehen insgesamt 77 Parkplätze zur Verfügung. Hauptmieter ist ein renommiertes Softwareunternehmen mit einer Fläche von rund 1.502 m<sup>2</sup> mit einer Laufzeit bis Ende 2014.

Das Objekt befindet sich westlich der Innenstadt im Stadtteil Ludwigsvorstadt und unweit von der Theresienhöhe. In fußläufiger Entfernung befinden sich die U-Bahn-Station „Theresienwiese“ sowie der Hauptbahnhof, welcher zur S-Bahn-Stammstrecke zählt und ebenso an das U-Bahn-Netz und das nationale und internationale Zugnetz angeschlossen ist. Über den Mittleren Ring sind alle umliegenden Autobahnen erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Banken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Objekt zeichnet sich durch die attraktive Mietrendite, die gute Erreichbarkeit und Anbindung an das ÖPNV-Netz sowie durch seine moderne Bauweise aus.

## LEERSTANDSSITUATION

Per 31.5.2012 hat sich die stichtagsbezogene Leerstandsquote des Catella MAX von 0,8 % (Stand Ende Mai 2011) auf 4,1 % erhöht. Grund für den Anstieg sind Sanierungen von Wohneinheiten im Objekt Giesing, Schwannseestraße sowie das Auslaufen einer Mietgarantie für eine Einzelhandelsfläche von rund 600 m<sup>2</sup> im Objekt Luisenstraße 51/53. Eine detaillierte Analyse des Asset Managements hat ergeben, dass die Umnutzung in ein „Loft-Büro“ eine nachhaltigere Vermietung darstellen würde. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht. Durch die Sanierungen der Wohneinheiten in Giesing kann die Miete langfristig gesteigert werden. Die durchschnittliche Leerstandsquote im Fondsgeschäftsjahr 2011/2012 beträgt 2,9 %.

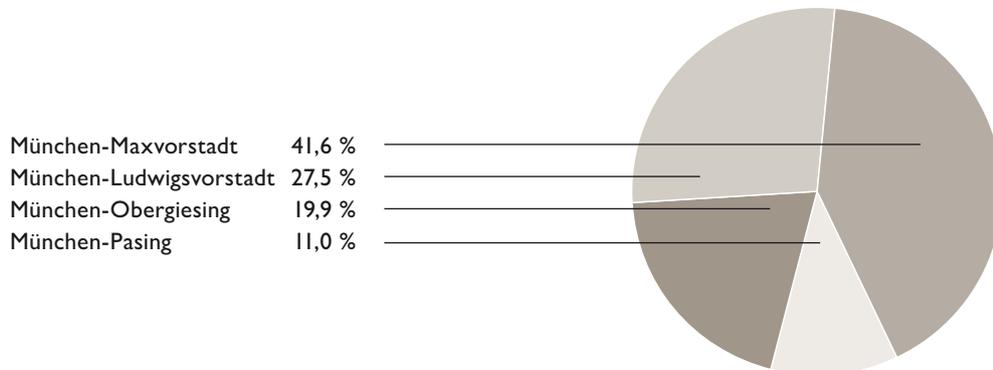
## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES CATELLA MAX

Im Geschäftsjahr 2012/2013 plant das Portfoliomanagement die sektorale Zielverteilung des Portfolios weiter zu verfolgen und somit insbesondere die Wohnnutzung u.a. durch das Heben von Baupotentialen stärker in den Investitionsfokus zu nehmen. Bereits im April 2012 konnte durch den Erhalt des positiven Bauvorbescheids für die Wohnanlage Giesing, Schwannseestraße ein erster Schritt zur Nutzung der Baurechtsreserven erzielt werden. Inhalt war die Aufstockung der Wohngebäude sowie der Neubau von Nebengebäuden und einer Tiefgarage. Die Planung sieht eine Neuschaffung von rund 3.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor.

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

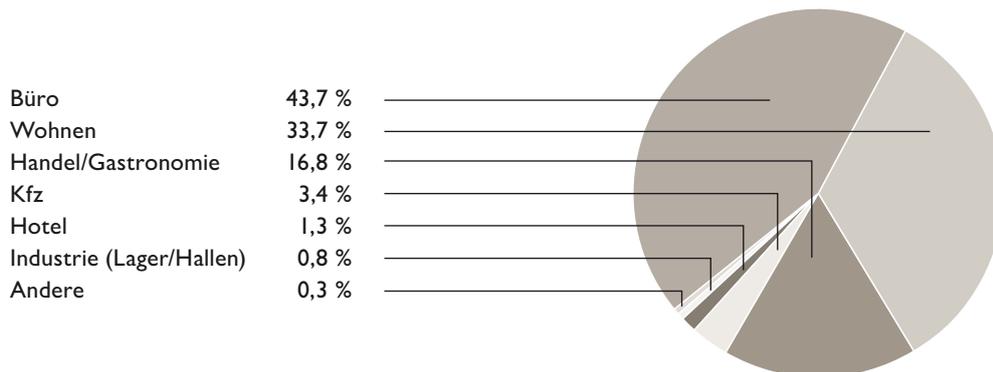
## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

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



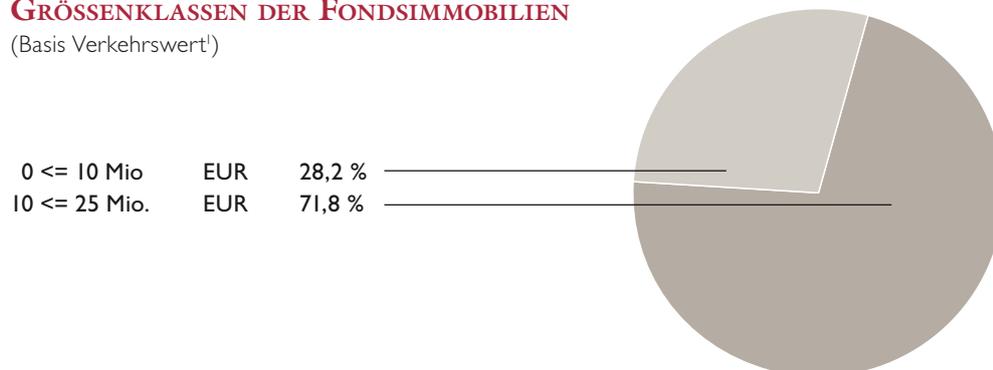
## NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



## GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

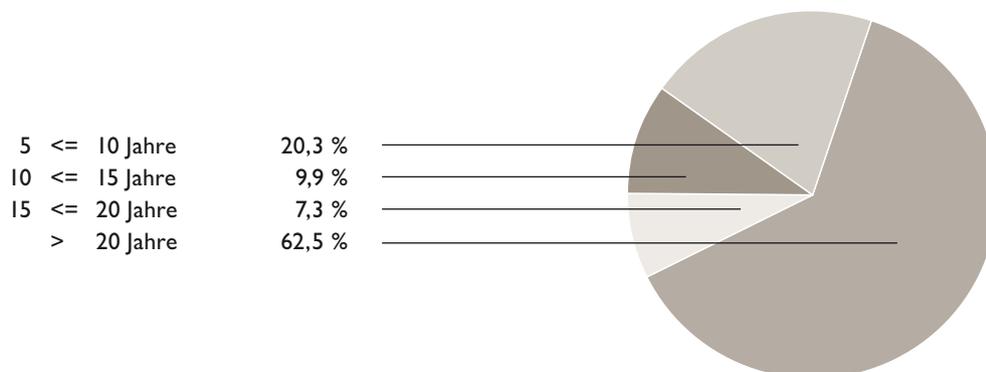
(Basis Verkehrswert<sup>1</sup>)



<sup>1</sup> Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Sachverständigengutachten bzw. der Nettokaufpreis im ersten Jahr der Anschaffung bis zu einer Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss.

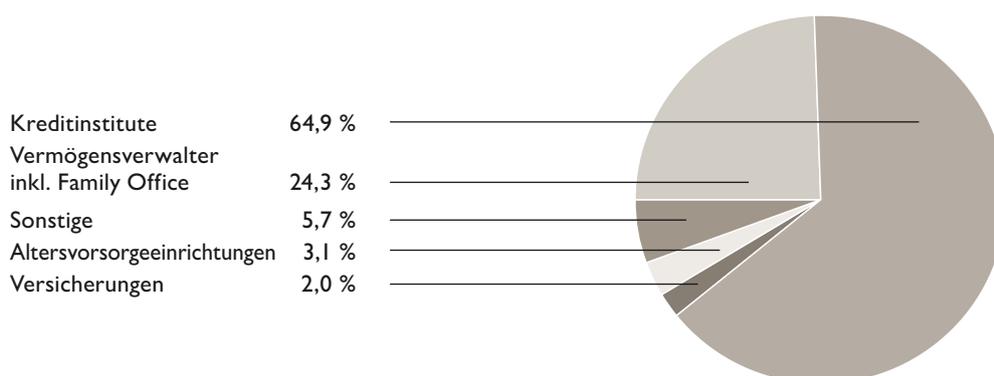
## WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigenutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



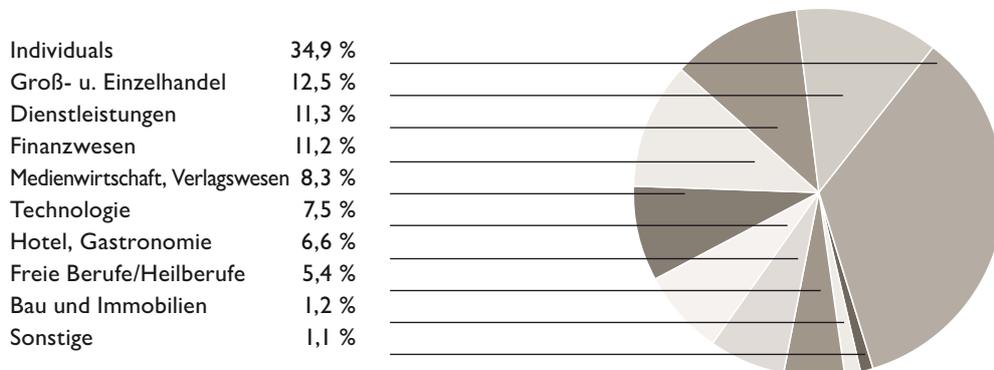
## ANLEGERSTRUKTUR<sup>1</sup>

(Basis Anzahl Anteile)



## BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettomiete)



<sup>1</sup> Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.



*Luisenstraße, Maxvorstadt, Foto: Erol Gurian*

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## ÜBERSICHT KREDITE

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesell- schaften)	In % des Verkehrs- wertes aller Fonds- immobilien
	in TEUR		in TEUR	
<b>Euro-Kredite</b>	25.873	32,1	0,0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>25.873</b>	<b>32,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## ÜBERSICHT WÄHRUNGSRISENEN

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

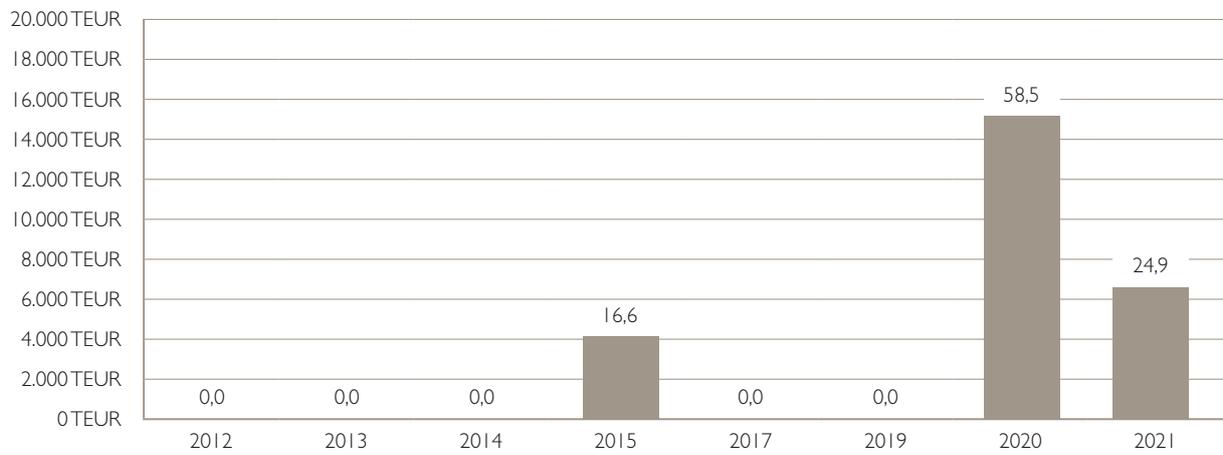
## ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRISENEN

	in TEUR	in %
<b>unter 1 Jahr</b>	9.300	35,9
<b>1 – 2 Jahre</b>	0	0,0
<b>2 – 5 Jahre</b>	4.286	16,6
<b>5 – 10 Jahre</b>	12.287	47,5
<b>über 10 Jahre</b>	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>25.873</b>	<b>100,0</b>

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

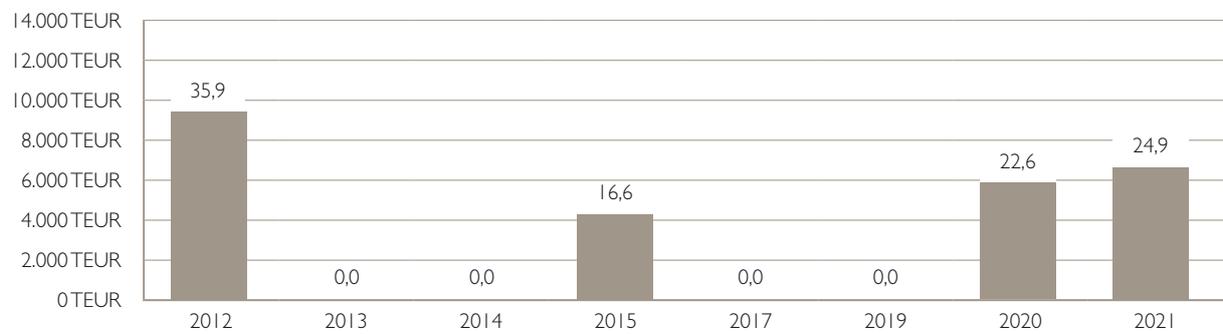
## ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

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



## ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

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



# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

### Personal und Organisation

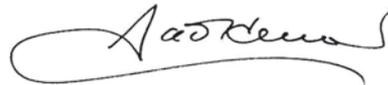
Im Berichtszeitraum konnten wir zwei neue Mitarbeiter im Bereich Akquisition und Asset Management begrüßen, nachdem dort zwei Kollegen auf eigenen Wunsch das Unternehmen verlassen haben. Für das Accounting konnte ein neuer Leiter Rechnungswesen gewonnen werden, nachdem die bisherige Stelleninhaberin Ihre Elternzeit begonnen hat.

München, im August 2012

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft



Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



H. Fillibeck  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# ÜBERSICHT RENDITEN, BEWERTUNG, VERMIETUNG

## RENDITEN

Renditenzahlen in % <sup>1</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>2</sup>	5,7	5,7	0,0	5,7
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	-1,3	-1,3	0,0	-1,3
Nettoertrag <sup>2</sup>	4,4	4,4	0,0	4,4
Wertänderungen <sup>2</sup>	1,0	1,0	0,0	1,0
Ausländische Ertragsteuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	5,4	5,4	0,0	5,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>3</sup>	6,6	6,6	0,0	6,6
Währungsänderungen <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b> in Fondswährung <sup>3</sup>	<b>6,6</b>	<b>6,6</b>	<b>0,0</b>	<b>6,6</b>
<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>				
	1,3	1,3	0,0	1,3
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>5</sup></b>				
				<b>5,5</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>				
				<b>4,4</b>

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) <sup>6</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	73.662	73.662	0,0	73.662
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0,0	0
Immobilien gesamt	73.662	73.662	0,0	73.662
Liquidität	8.970	8.970	0,0	8.970
Kreditvolumen				23.458
Fondsvolumen (netto)				62.228

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.5.2011 bis 31.5.2012;

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.5.2011 bis 31.5.2012;

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.5.2011 bis 31.5.2012;

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.5.2011 bis 31.5.2012;

<sup>6</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.5.2011 bis 31.5.2012).

## BEWERTUNG

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	80.590	80.590	0,0	80.590
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0	0	0,0	0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	1.348	1.348	0,0	1.348
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0,0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0,0	0
Sonstige negative Wertänderungen	631	631	0,0	631
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	1.348	1.348	0,0	1.348
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-631	-631	0,0	-631

## VERMIETUNG

### Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen <sup>1</sup> in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	43,7	43,7	0,0	43,7
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	16,8	16,8	0,0	16,8
Jahresmietertrag Hotel	1,3	1,3	0,0	1,3
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,8	0,8	0,0	0,8
Jahresmietertrag Wohnen	33,7	33,7	0,0	33,7
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	3,4	3,4	0,0	3,4
Jahresmietertrag Andere	0,3	0,3	0,0	0,3
Leerstand Büro	0,1	0,1	0,0	0,1
Leerstand Handel/ Gastronomie	1,8	1,8	0,0	1,8
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,4	0,4	0,0	0,4
Leerstand Wohnen	0,7	0,7	0,0	0,7
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>97,1</b>	<b>97,1</b>	<b>0,0</b>	<b>97,1</b>

<sup>1</sup> Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten

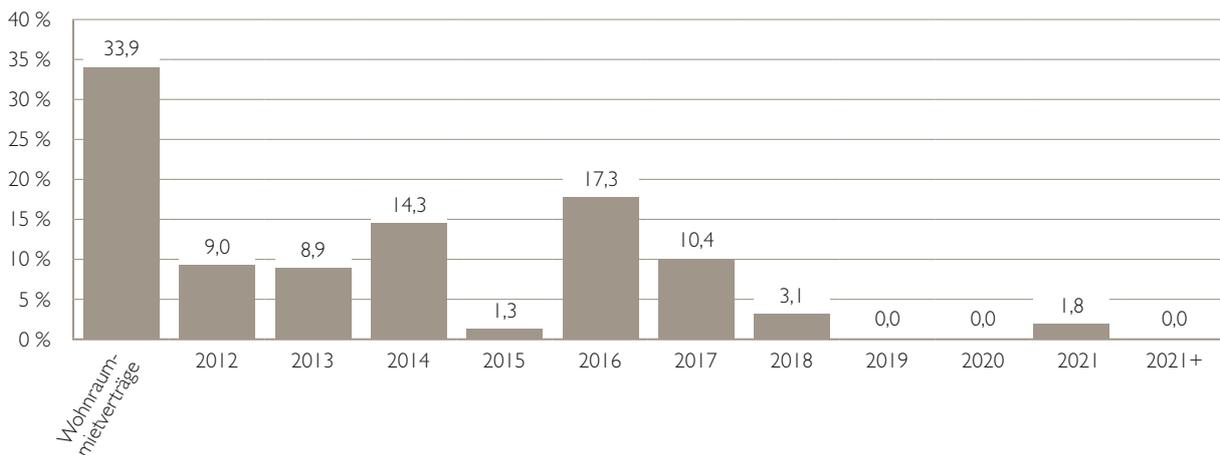
# ÜBERSICHT RENDITEN, BEWERTUNG, VERMIETUNG

## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnraummietverträge	33,9	33,9	0,0	33,9
2012	9,0	9,0	0,0	9,0
2013	8,9	8,9	0,0	8,9
2014	14,3	14,3	0,0	14,3
2015	1,3	1,3	0,0	1,3
2016	17,3	17,3	0,0	17,3
2017	10,4	10,4	0,0	10,4
2018	3,1	3,1	0,0	3,1
2019	0,0	0,0	0,0	0,0
2020	0,0	0,0	0,0	0,0
2021	1,8	1,8	0,0	1,8
2021+	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. I BGB). Die Darstellung erfolgt aggregiert in der Spalte Wohnraummietverträge. Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2012 bis 2021+.



## ENTWICKLUNG DES FONDS (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.5.2012	31.5.2011	31.5.2010
Immobilien	80.590	62.942	20.800
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0	0
Wertpapiere	0	0	0
Bankguthaben	8.835	11.104	12.276
Sonstige Vermögensgegenstände	5.977	4.828	2.111
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	28.001	26.851	1.152
<b>Fondsvermögen in TEUR</b>	<b>67.401</b>	<b>52.023</b>	<b>34.035</b>
Anzahl umlaufende Anteile	6.491.019	5.045.396	3.393.243
Anteilwert (EUR)	10,38	10,31	10,03
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,33	0,37	0,04
Tag der Ausschüttung	3.9.2012	1.9.2011	1.9.2010

## ENTWICKLUNG DER RENDITEN (Mehrjahresübersicht) <sup>1</sup>

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2011/2012	Geschäftsjahr 2010/2011	Geschäftsjahr 2009/2010 <sup>2</sup>
<b>I. Immobilien</b>			
Bruttoertrag	5,7	5,9	5,8
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3	-0,9	-0,4
Nettoertrag	4,4	5,0	5,4
Wertänderungen	1,0	0,5	0,0
Ausländische Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,4	4,5	5,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	6,6	5,5	5,4
<b>Gesamtergebnis in Währung</b>	<b>6,6</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>6,6</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>
<b>II. Liquidität</b>			
	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten <sup>3</sup></b>	<b>4,4</b>	<b>3,2</b>	<b>0,3</b>

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung;

<sup>2</sup> Für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24.2.2010 bis 31.5.2010;

<sup>3</sup> Nach BVI-Methode.

## ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

	EUR	EUR	EUR
<b>Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres</b>			<b>52.023.218,10</b>
<b>Ausschüttung für das Vorjahr</b>			<b>-1.866.796,52</b>
<b>Ausgleichsposten</b> für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			<b>-60.353,29</b>
Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen		15.464.664,35	
Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen		-962.898,74	
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)</b>			<b>14.501.765,61</b>
<b>Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>			<b>131.545,51</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>2.013.976,96</b>
<b>Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>			<b>-522.005,82</b>
davon bei Immobilien		-522.005,82	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
<b>Realisierte Gewinne</b>			<b>0,00</b>
<b>Realisierte Verluste</b>			<b>0,00</b>
<b>Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste</b>			<b>1.179.895,33</b>
davon bei Immobilien		1.179.895,33	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
<b>Währungskursveränderungen</b>			<b>0,00</b>
<b>Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>			<b>67.401.245,88</b>

# ERLÄUTERUNG ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

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

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben im Bericht des Vorjahres unter Berechnung der Ausschüttung.

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen 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 erfasst wurde.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Rücknahmeabschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ berücksichtigt und mindern diesen (§ 10 Abs. 3 InvRBV).

In dem Anteilpreis sind die **aufgelaufenen Erträge pro Anteil** mit enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden ohne Korrektur der Ertragsausgleichsbeträge gezeigt. Diese werden in der Entwicklungsrechnung in einem separaten Posten ausgewiesen.

Der **ordentliche Nettoertrag** ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Unter „**Abschreibung Anschaffungsnebenkosten**“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear über einen Zeitraum von zehn Jahren (vgl. § 79 Abs. 1 InvG).

Die **Netto-Wertveränderung** der nicht realisierten Gewinne und Verluste ergibt sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch den Sachverständigenausschuss oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw.

# ZUSAMMENGEFASSTE VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MAI 2012

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	21.900.000,00	32,49
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	49.840.000,00	73,95
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.850.000,00	13,13
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>80.590.000,00</b>	<b>119,57</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.834.945,43	13,11
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>8.834.945,43</b>	<b>13,11</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	956.150,81	
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	15.713,67	
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.544.603,23	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	460.747,59	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>5.977.215,30</b>	<b>8,87</b>
<b>Summe I. – IV</b>		<b>95.402.160,73</b>	<b>141,54</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		25.872.526,28	
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	25.872.526,28		
(insgesamt in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		519.763,37	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		882.226,32	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		270.505,08	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Verbindlichkeiten		<b>27.545.021,05</b>	<b>40,87</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>VI. Rückstellungen</b>		<b>455.893,80</b>	<b>0,68</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe V. – VI.</b>		<b>28.000.914,85</b>	<b>41,54</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>VII. Fondsvermögen</b>		<b>67.401.245,88</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>10,38</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>6.491.019</b>	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

## FONDSVERMÖGEN

Zum Stichtag 31.5.2012 beträgt das Fondsvermögen 67.401 TEUR. Dies entspricht bei 6.491.019 Anteilen zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 10,38 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 1.541.390 Anteile ausgegeben und 95.767 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 14.502 TEUR.

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

## IMMOBILIEN

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 80.590 TEUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien, vier Geschäftsgrundstücken und einem gemischt genutzten Grundstück zusammen.

## BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Zum Berichtsstichtag bestanden keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

## LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 8.835 TEUR (Stand 31.5.2011: 11.104 TEUR) und werden alleamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt. Von der Gesamtliquidität in Höhe von 8.835 TEUR sind 3.370 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten sind 1.172 TEUR und für die Ertragsausschüttung 2.142 TEUR reserviert.

## SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 5.977 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (956 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 49 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 907 TEUR. Die Zinsansprüche in Höhe von 16 TEUR resultieren aus Bankzinsen. Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 4.545 TEUR. Die Anderen Forderungen belaufen sich auf 461 TEUR.

## VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 27.545 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 25.873 TEUR setzen sich zusammen aus je einem Darlehen für das Objekt „Schwanseestraße“ (9.300 TEUR), „Leopoldstraße“ (5.839 TEUR), „Schwanthalerstraße“ (6.448 TEUR) und „Pasinger Triangel“ (4.286 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 520 TEUR. Hier werden im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus dem Objekterwerb „Schwanthalerstraße“ (310 TEUR) ausgewiesen.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 882 TEUR werden mit 842 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 271 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 145 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 55 TEUR, Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern in Höhe von 61 TEUR sowie übrige Verbindlichkeiten in Höhe von 10 TEUR.

## RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag bestanden Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von insgesamt 67 TEUR sowie Rückstellungen für Instandhaltung und Bau in Höhe von 389 TEUR.



*Schwanseestraße, Giesing, Foto: Erol Gurian*

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MAI 2012

## TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS<sup>1</sup>

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>2</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
1		Augustenstraße <b>DE</b> – 80333 München – Maxvorstadt Augustenstraße 79	G	59,6 B 30,3 G/H 4,1 W 6,0 K
2		Luisenstraße <b>DE</b> – 80333 München – Maxvorstadt Luisenstraße 51+53, Theresienstraße 47a	G	38,6 B 41,1 G/H 2,7 I 9,7 W 7,7 Ho 0,2 K
3		Schwanseestraße <b>DE</b> – 80538 München – Obergiesing Schwanseestraße 54, 56, 58, Oberaudorfer Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 Scharfreiterstraße 1e, 3, 5, 7, 7a, 9, 11	W	1,0 B 1,2 G/H 0,1 I 96,3 W 1,4 K
4		Pasinger Triangel <b>DE</b> – 81241 München – Pasing Josef-Retzer-Straße 44 – 48, Bodenstedtstraße 51	W/G	18,9 B 23,9 G/H 50,3 W 6,1 K 0,8 A
5		Leopoldstraße <b>DE</b> – 80802 München – Maxvorstadt Leopoldstraße 7	G	64,3 B 27,4 G/H 1,6 I 6,3 K 0,4 A
6		Adlzreiterstraße <b>DE</b> – 80337 München – Ludwigsvorstadt Adlzreiterstraße 14	W	95,8 W 4,2 A
7		Schwanthalerstraße <b>DE</b> – 80336 München – Ludwigsvorstadt Schwanthalerstraße 75 / 75a	G	88,5 B 0,2 I 7,3 W 4,0 K

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

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

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

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

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

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale
03/2010	58	1965 / 1966 2007-2009 (Teilsanierung)	1.119	2.316 <sup>6</sup>	139	G, LA, PA
04/2010	58	Ca. 1900 (Luisenstraße 51) 1950 (Luisenstraße 53) 2002-2003 (Renovierung) 2007-2008 (Renovierung)	2.096	4.477 <sup>7</sup>	705 <sup>7</sup>	A, PA <sup>8</sup>
06/2010	59	1952 / 1953 1983 (Teilsanierung)	13.427	171	9.129	G
08/2010	48	1989 2003-2009 (Modernisierung)	2.369	1.211	1.878	G, PA
11/2010	41	1982 2009-2010 (Modernisierung)	1.637	2.698	-	A, F, G, PA
05/2011	60	1900 / 1957 Laufende Teilsanierung	1.210	137 <sup>9</sup>	2.052 <sup>9</sup>	-
10/2011	60	2001	1.824	5.556	551	G, PA

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

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

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

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

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

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachver-

ständigengutachten in Jahren;

<sup>6</sup> Die gewerbliche Nutzfläche hat sich durch die Berücksichtigung eines Balkons (50 %) und einer zusätzlichen Kellerfläche um 36 m<sup>2</sup> erhöht;

<sup>7</sup> Die gesamte Nutzfläche hat sich durch Flächenanpassungen bei zwei Wohnungen und einer Ladenfläche um insgesamt 28 m<sup>2</sup> erhöht;

<sup>8</sup> Das Objekt verfügt unverändert über einen Personenaufzug;

<sup>9</sup> Im Vergleich zur Ankaufsbewertung hat sich die Aufteilung der Wohn- und Gewerbeflächen geändert. Die gesamte Nutzfläche ist unverändert.

# ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>2</sup>
1	Augustenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt	0,7	Groß- und Einzelhandel	3,3
2	Luisenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt	11,7	Medienwirtschaft	2,5
3	Schwanseestraße DE – 80538 München – Obergiesing	1,3	Hotel / Gastronomie	0,3
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München – Pasing	3,6	Freie Berufe	0,5
5	Leopoldstraße DE – 80802 München – Maxvorstadt	0,0	Finanzwesen, Versicherungen	4,5
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt	2,2	Individual	0,2
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München – Ludwigsvorstadt	0,1	Technologie	3,0

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

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

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

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

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

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

Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup>	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
471,0	5,8	464,6	8.000,0	0,0
820,4	5,7	808,5	13.300,0	0,0
1.004,4	5,8	1.002,6	16.000,0	58,1
486,2	5,3	483,9	8.850,0	48,4
706,8	5,6	704,4	12.240,0	47,7
229,2	3,5	245,6	5.900,0	0,0
1.051,4	6,1	1.034,4	16.300,0	39,6

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.5.2012;

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

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

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

<sup>7</sup> Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert bzw. in den ersten 12 Monaten nach Erwerb auf den Nettokaufpreis.

# ÜBERSICHT ANSCHAFFUNGSKOSTEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Augustenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	7.550,0	581,2	264,3	316,9	7,7	60,0	445,8	93
2	Luisenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	13.318,4	990,1	458,3	531,8	7,4	102,5	767,6	94
3	Schwanseestraße DE – 80538 München Obergiesing	15.947,5 <sup>1</sup>	1.222,5	542,5	680,0	7,7	122,3	978,2	96
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München Pasing	8.722,0	531,6	304,9	226,7	6,1	53,3	433,9	98
5	Leopoldstraße DE – 80802 München Maxvorstadt	11.864,2	651,0	414,4	236,6	5,5	65,5	547,1	101
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	5.927,6	550,1	205,9	344,2	9,3	55,4	490,1	107
7	Schwanthalerstraße DE - 80336 München Ludwigsvorstadt	16.300,0	944,9	560,0	384,9	5,8	63,0	881,9	112

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

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

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

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

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

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

# VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

## I. KÄUFE

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Schwanthalerstraße 75 / 75a DE - 80336 München	Geschäftsgrundstück	10/2011

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

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

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

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

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

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

## II. VERKÄUFE

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.



*Pasinger Triangel, Pasing, Foto: Bernd Perlbach*

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MAI 2012

## TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 8.835 TEUR (13,1 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 514 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 25.5.2012 0,173 %. Des Weiteren befinden sich 2.401 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 1,000 % zum 31.5.2012 und 5.603 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von 1,250 % per 31.5.2012.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 391 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 31.5.2012 0,400 %.

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

### I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stichtag 31.5.2012

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

---

### II. INVESTMENTANTEILE

Stichtag 31.5.2012

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

---

### III. WERTPAPIERE

Stichtag 31.5.2012

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

---

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

Stichtag 31.5.2012

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

---

### V. SICHERUNGSGESCHÄFTE

Stichtag 31.5.2012

#### 1. Devisentermingeschäfte

Liegen zum Stichtag nicht vor.

---

#### 2. Zins-Swaps

Liegen zum Stichtag nicht vor.

---

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MAI 2012

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	956.150,81		1,42
davon Betriebskostenvorlagen	906.879,78			
davon Mietforderungen	49.271,03			
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	15.713,67		0,02
3.1 Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		4.544.603,23		6,74
3.2 Anschaffungsnebenkosten bei Beteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	460.747,59		0,69
		<b>5.977.215,30</b>		<b>8,87</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten -davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG) (insgesamt in Fremdwährung)	25.872.526,28 (0,00)	25.872.526,28		38,39
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	519.763,37		0,77
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	882.226,32		1,31
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	270.505,08		0,40
		<b>27.545.021,05</b>		<b>40,87</b>
<b>III. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			67.401.245,88	
Anteilwert (EUR)			10,38	
Umlaufende Anteile (Stück)			6.491.019	

### Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

1. Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei einer Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.
2. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
3. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13.30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet. Die Devisenterminbewertung erfolgt unter Berücksichtigung aktueller Marktzinssätze des 13.30 Uhr Devisenfixings von Reuters vom Vortag.

# ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JUNI 2011 BIS ZUM 31. MAI 2012

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			117.594,03	
2. Sonstige Erträge			16.270,83	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.182.513,05	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>4.316.377,91</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			923.218,89	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	16.529,35		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	744.486,93		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	148.402,22		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	13.800,39		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		671.108,13	
3. Verwaltungsvergütung			523.174,19	
4. Depotbankvergütung			45.000,00	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			80.973,03	
6.1 Sachverständigenkosten			36.736,70	
6.2 Sonstige Aufwendungen gem. § 12 Abs. 5 BVB			22.190,01	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>2.302.400,95</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>2.013.976,96</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				0,00
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>0,00</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			131.545,51	
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>2.145.522,47</b>

Gesamtkostenquote	1,14 %
Erfolgsabhängige Vergütung	n/a
Transaktionsabhängige Vergütung	0,33 %
Transaktionskosten	EUR 203.750,00

# ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

## ERTRÄGE

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 4.316 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 4.183 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 117 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankkonten.

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

## AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 2.302 TEUR beinhalten Bewirtschaftungskosten, Kosten für Darlehenszinsen, Kosten der Verwaltung des Sondervermögens sowie weiteren Kosten.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 923 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die **Betriebskosten** in Höhe von 17 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position **Instandhaltungskosten** in Höhe von 744 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den **Kosten der Immobilienverwaltung** in Höhe von 148 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

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

Im Berichtszeitraum fielen keine Erbbauzinsen an.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** (671 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für die Objekte „München Obergiesing“, „München Pasing“ sowie „München Maxvorstadt, Leopoldstraße“ und „München Maxvorstadt, Schwanthalerstraße“ sowie Kosten, die diese Darlehen betreffen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 523 TEUR an. Die Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Depotbankvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr

betrug 45 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 81 TEUR.

Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf 37 TEUR. Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 5 BVB belastbaren Kosten. Sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 22 TEUR.

## ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTEN

Im Berichtsjahr haben keine Veräußerungsgeschäfte stattgefunden.

## ERTRAGSAUSGLEICH

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 132 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

## ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 2.146 TEUR.

## GESAMTKOSTENQUOTE

Die Gesamtkostenquote (1,14 %) zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten sowie der Kosten, die direkt den Immobilien zugeordnet werden).

## 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.

Im Geschäftsjahr sind 0,33 % transaktionsabhängige Vergütungen angefallen.

### VERMITTLUNGSPROVISIONEN

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

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

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



Leopoldstraße, Maxvorstadt, Foto: Bernd Perlbach

# VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM 31. MAI 2012

		insgesamt	je Anteil
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	55.490,05	0,01
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	2.145.522,47	0,33
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	2.201.012,52	0,34
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>			
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 78 InvG	EUR	1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	57.976,25	0,01
		58.976,25	0,01
<b>III. Gesamtausschüttung</b>			
I. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	2.142.036,27	0,33
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
<b>Gesamtausschüttung auf 6.491.019 ausgegebene Anteile</b>	<b>EUR</b>	<b>2.142.036,27</b>	<b>0,33</b>

Für die Ermittlung der investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen liegt eine Bescheinigung nach § 5 InvStG vor.

**Vortrag aus dem Vorjahr**

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 55.490,05 EUR.

**Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.5.2012 beträgt 2.145.522,47 EUR.

**Einbehalte von Überschüssen gemäß § 78 InvG**

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden Einbehalte gem. § 13 (2) BVB i. H. v. 1.000,00 EUR vorgenommen.

**Wiederanlage**

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

**Vortrag auf neue Rechnung**

Es werden Erträge in Höhe von 57.976,25 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

**Für Ausschüttung vorgesehene Erträge**

Bei 6.491.019 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 3.9.2012 insgesamt 2.142.036,27 EUR. Somit werden pro Anteil 0,33 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 3.9.2012.

München, im August 2012

**Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft**

Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



H. Fillibeck  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# BESONDERER VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

## An die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, München:

Die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens Catella MAX für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2011 bis 31. Mai 2012 zu prüfen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft.

### Verantwortung des Abschlussprüfers

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.

### Prüfungsurteil

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 7. August 2012

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch                      ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer                      Wirtschaftsprüfer



*Schwanseestraße, Giesing, Foto: Erol Gurian*

# STEUERLICHE HINWEISE

## ERTRAGSTEUERLICHE BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNG UND THESAURIERUNG

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privatvermögen <sup>1</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen KStG <sup>3</sup> pro Anteil EUR
I a) Betrag der Ausschüttung <sup>4</sup>	0,3300	0,3300	0,3300
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000
2) Teilthesaurierungsbetrag / ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0114	0,0114	0,0114
I b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,2101	0,2101	0,2101
I c) Im Betrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes <sup>5</sup>	-	0,0000	0,0000
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes <sup>5</sup>	-	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) <sup>6</sup>	-	0,0068	0,0068
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
ee) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 des Einkommensteuergesetzes sind	0,0000	0,0000	0,0000
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 1	0,0000	0,0000	0,0000
hh) in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	-	-
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde <sup>7</sup>	0,0000	0,0000	0,0000
jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
kk) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
ll) in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
I d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa) im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,0100	0,0100	0,0100
bb) im Sinne des § 7 Absatz 3	0,2115	0,2115	0,2115
davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,2115	0,2115	0,2115
cc) im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 5, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privatvermögen <sup>1</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen KStG <sup>3</sup> pro Anteil EUR
I e) (weggefallen)	-	-	-
I f) den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und <sup>8</sup>			
aa) der nach § 4 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 des Einkommensteuergesetzes oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
cc) der nach § 4 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 34c Absatz 3 des Einkommensteuergesetzes abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 dieses Gesetzes vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd) in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
ee) der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff) in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 und 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
I g) den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringern	0,1179	0,1179	0,1179
I h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000
I i) den Betrag der nach § 3 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 nichtabziehbaren Werbungskosten	0,0109	0,0109	0,0109

<sup>1</sup> Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden;

<sup>2</sup> Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden;

<sup>3</sup> Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden;

<sup>4</sup> Ausschüttung gemäß der Definition des BMF-Schreibens vom 18. August 2009 Randziffer 12;

<sup>5</sup> Der Ertrag ist zu 100% ausgewiesen (davon steuerfrei 40% gemäß Teileinkünfteverfahren);

<sup>6</sup> Der Betrag ist netto ausgewiesen;

<sup>7</sup> Die Einkünfte sind zu 100% ausgewiesen;

<sup>8</sup> Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100% ausgewiesen.

# STEUERLICHE HINWEISE

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 31.5.2012 in Höhe von 0,33 EUR je Anteil erfolgt am 3.9.2012.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden<sup>1</sup>.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger 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.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steu-

erpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

## ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### INLÄNDISCHE MIETERTRÄGE, ZINSEN, DIVIDENDEN, SONSTIGE ERTRÄGE UND GEWINNE AUS DEM VERKAUF INLÄNDISCHER IMMOBILIEN INNERHALB VON 10 JAHREN NACH ANSCHAFFUNG

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

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.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalanlagegesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistel-

<sup>1</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1.1.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger grundsätzlich steuerfrei.

lungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

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 ausländischer Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

### **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 Anrechnungsmethode 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 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 der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. 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 wurde.

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

### **ERTRÄGE AUS DER BETEILIGUNG AN IN- UND AUSLÄNDISCHEN IMMOBILIENPERSONENGESELLSCHAFTEN**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende

# STEUERLICHE HINWEISE

des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der 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.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

## VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREbene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, 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 vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

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 (s.u.) 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 nach dem 31.12.2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

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

## ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### INLÄNDISCHE MIETERTRÄGE UND ZINSTRÄGE SOWIE ZINSÄHNLICHE ERTRÄGE

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig<sup>1</sup>. 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 teilweise 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.

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

## **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 TERMINGESCHÄFTEN UND ERTRÄGE AUS STILLHALTERPRÄMIEN**

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 unverbrieftete 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 diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>1</sup> (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 % zzgl. 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**

Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei<sup>2</sup>. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

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

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften

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

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

# STEUERLICHE HINWEISE

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 vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden ausländischer 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.

## 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 der 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 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 passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert 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 (sog. 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 steuerfrei<sup>1</sup>, 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 Kapitalgesellschaften herrühren (sog. 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, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. 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.

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

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. 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. Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

### 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, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser 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 mindernd berücksichtigt.

### 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 mindernd berücksichtigt.

### GESONDERTE FESTSTELLUNG, AUSSENPRÜFUNG

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Investmentgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

### ZWISCHENGEWINNBESTEuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen 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 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffent-

# STEUERLICHE HINWEISE

lichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

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

## EU-ZINSRICHTLINIE/ ZINSINFORMATIONSVERORDNUNG

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 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.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

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

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i.H.v. 35 % einzuhalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

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 i.S.d. 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 25 %-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.

Der Forderungsquotient i.S.d. ZIV betrug am 31.5.2012 9,26 %. Der in der Ausschüttung am 3.9.2012 enthaltene periodische Zinsanteil beträgt 0,000000 EUR.

## 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. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.**

## 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 zugutekommt.

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 SATZ 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 Investmentvermögen Catella MAX für den Zeitraum vom 01.06.2011 bis 31.05.2012 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 das Investmentvermögen 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.

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. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen

München, den 21.08.2012

**Deloitte & Touche** GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Andreas Schulz  
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

gez. Frederik Wolf  
(Steuerberater)



Augustenstraße, Maxvorstadt, Foto: Erol Gurian

# GREMIEN

## KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Catella Real Estate AG  
Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung  
18.1.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.5.2012  
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.5.2012  
2.563 TEUR

## AUFSICHTSRAT

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

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

Anders Ek  
Selbständiger Berater (Senior Advisor)

Heimo Leopold  
Vermögensverwalter

Anders Palmgren  
Catella AB, Schweden  
Head of Corporate Finance

Paul Vismans  
Selbständiger Berater

## VORSTAND

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

## GESELLSCHAFTER

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

## DEPOTBANK

CACEIS Bank Deutschland GmbH  
Lilienthalallee 34-36  
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2011  
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2011  
164.823 TEUR

## ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Bernhard-Wicki-Straße 8  
80636 München

## SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS

### **Stefan Bröner**

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

### **Florian Lehn**

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

### **Michael Schlarb**

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

### **Ersatzmitglied: Stefan Wicht**

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

## ANLAGEAUSSCHUSS

### **Rupert Hackl (Fachbeirat)**

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

**Jürgen Müller**

**Klaus Oberfuchshuber**

**Dr. Manfred Probst (Fachbeirat)**

**Helmut Schiedermaier (Fachbeirat)**

**Jürgen Werner (Catella Real Estate AG KAG, Vorstand)**

**Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft**

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher),

Bernhard Fachtner

Henrik Fillibeck

Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Johan Ericsson (Vorsitzender)

Ando Wikström (stellvertretender Vorsitzender)

Anders Ek

Heimo Leopold

Anders Palmgren

Paul Vismans

Amtsgericht München HRB 169051

Grundkapital: 2.500.000,00 Euro

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Alter Hof 5

80331 München

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

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

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

