

CATELLA MAX

OFFENER IMMOBILIENFONDS

JAHRESBERICHT ZUM 31. MAI 2013

Foto: Bernd Perlbach



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

FONDSVERMÖGEN	Stand 31.5.2013	Stand 31.5.2012	
Fondsvermögen netto	101.502	67.401	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	127.199	93.274	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	31.642	14.502	TEUR
Finanzierungsquote ²	23,8	32,1	%
IMMOBILIENVERMÖGEN			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	107.770	80.590	TEUR
davon direkt gehalten	107.770	80.590	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	9	7	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	2	1	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	95,9	97,1	%
LIQUIDITÄT			
Brutto-Liquidität ⁴	10.549	8.835	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	5.341	3.314	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	5.208	5.521	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	5,10	8,20	%
WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	5,5	4,4	%
seit Auflage ¹⁰	14,0	8,0	%
ANTEILE			
Umlaufende Anteile	9.567.488	6.491.019	Stück
Ausgabepreis	11,14	10,90	EUR
Anteilwert ¹¹	10,61	10,38	EUR
AUSSCHÜTTUNG			
Tag der Ausschüttung	29.2013	3.9.2012	
Ausschüttung je Anteil	0,32	0,33	EUR
GESAMTKOSTENQUOTE			
	0,99	1,14	%

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

¹ Im Berichtszeitraum 1.6.2012 bis 31.5.2013, im Vergleichszeitraum 1.6.2011 bis 31.5.2012;

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

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich;

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

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

⁶ Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel;

⁷ Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto;

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

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

¹⁰ Angabe zum 31.5.2013 für den Zeitraum vom 24.2.2010 bis 31.5.2013, Angabe zum 31.5.2012 für den Zeitraum vom 24.2.2010 bis 31.5.2012;

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

INHALTSVERZEICHNIS

05	Kennzahlen „Auf einen Blick“
08	Bericht der Fondsverwaltung
18	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
21	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
21	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
22	Entwicklung des Fondsvermögens
24	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2013
28	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2013 Teil I: Immobilienverzeichnis
32	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
34	Übersicht Anschaffungskosten
35	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
37	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2013 Teil II: Bestand der Liquidität
38	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2013 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
39	Ertrags- und Aufwandsrechnung
42	Verwendungsrechnung zum 31. Mai 2013
45	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
46	Steuerliche Hinweise
58	Gremien

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

SITUATION AM IMMOBILIENMARKT MÜNCHEN

INVESTMENTMARKT

Der Wirtschaftsstandort München ist weiterhin einer der begehrtesten Investitionsstandorte Europas. Im Vergleich zum Vorjahr konnte sich die Stadt München auf den zweiten Platz im „European Regional Economic Growth Index“ (E-REGI) verbessern. Den ersten Platz in der Studie belegt aktuell London, Stockholm liegt einen Platz hinter München auf dem dritten Rang. Der Wert des E-REGI identifiziert diejenigen Städte und Regionen, die das größte kurz- bis mittelfristige wirtschaftliche Entwicklungspotenzial aufweisen und somit die nachhaltigste Immobiliennachfrage versprechen (vgl. European Regional Economic Growth Index E-REGI 2012, LH München 2012).

Innerhalb Deutschlands setzen gleich vier Rankings mit verschiedenen Schwerpunkten München unter den sechs größten deutschen Städten auf Platz 1. Ermittelt wurde dies im Hinblick auf das Wirtschaftspotential, die Anziehungskraft, die Lebensqualität und die Wohnzufriedenheit (vgl. Bosseler & Abeking; Immobilienfakten 2012/2013 München). Die Stadt München verfügt aufgrund des hohen Wohlstandsniveaus und der vielseitigen und ausgewogenen wirtschaftlichen Konstitution über eine stark wachsende Bevölkerung. Seit 2006 zeigt die Einwohnerzahl einen positiven Trend und ist bis zum Jahr 2011 um +6,5 % gestiegen. Anfang 2013 lebten im Raum München schon rund 1,45 Mio. Menschen, Tendenz steigend. Ein weiterer Faktor ist die geringe Arbeitslosenquote in der Landeshauptstadt, die zur Zeit mit 5,0 % die niedrigste unter den deutschen Metropolen ist (Bundesweit 7,3 % vgl. Bundesagentur für Arbeit, LH München 2013).

Trotz allgemein rückläufiger Vertragszahlen bewegte sich auf dem Münchner Immobilienmarkt das Geldumsatzvolumen im ersten Quartal 2013 auf einem sehr hohen Niveau. Im Vergleich war es sogar insgesamt um rund 6 % höher als zum Vorjahresquartal. Aktuelle Preisanalysen bei Wohnimmobilien deuten darauf hin, dass auf dem Immobilienmarkt nach wie vor ein sehr hoher Preisdruck besteht und einem knappen Angebot eine hohe Nachfrage gegenübersteht (vgl. Gutachterausschuss München; der Immobilienmarkt in München). Der IHK-Konjunkturindex für die Region liegt bei 121 Punkten (2011, 125 Punkte) und behauptet sich damit auf einem Niveau über dem langjährigen Durchschnitt (vgl. IHK für München und Oberbayern, Konjunktur Region München Frühjahr 2013).

Die positiven Rahmenbedingungen Münchens spiegeln sich, wie bereits oben erwähnt, auch bei den Immobilieninvestitionen wieder. Das über das ganze Jahr 2012 hinweg schon rege Investitionsgeschehen nahm im Schlussquartal, in dem allein knapp 1,5 Mrd. EUR umgesetzt wurden, noch einmal deutlich an Fahrt auf. Der Investmentmarkt der Landeshauptstadt wies 2012 ein Transaktionsvolumen von 3,9 Mrd. Euro auf, dies ist gleichzeitig auch ein Rekordergebnis (Anteil Büroimmobilien rund 70 %). 86 % des Volumens wurden innerhalb der Stadtgrenzen registriert, fast ein Viertel des Gesamtumsatzes nur in der Altstadt der Isarmetropole (vgl. Jones Lang LaSalle; München Office Market Profile 2012).

Für das erste Quartal 2013 verzeichnete der Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 880 Mio. EUR, ein rund 20 % höheres Ergebnis als im Vorjahr (Anteil Büroimmobilien rund 73 %) (vgl. Jones Lang LaSalle; München Office Market Profile Q1 2013).

VERMIETUNGSMARKT

Aufgrund der bereits hohen Bevölkerungsdichte in München ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien ungebrochen. Infolge des Mangels an bebaubarer Fläche im Stadtgebiet wird dieses Wachstum größtenteils an der Peripherie erfolgen. Hier werden zukünftig neue großflächige Wohnquartiere entstehen (vgl. Jones Lang LaSalle; Der Wohnungsmarkt München 2. Halbjahr 2012). In den bereits bestehenden Wohngebieten wird die Nachverdichtung eine wesentliche Rolle spielen.

Laut Jones Lang LaSalle liegt der Münchner Wohnungsbestand in 2011 bei etwa 756.502 Wohneinheiten mit einem Leerstand von 1,6 %. Auf Ebene der Gesamtstadt stiegen zum Jahresende 2012 die mittleren Angebotsmieten von 12,65 EUR/m² auf nun 13,80 EUR/m². Auf Jahressicht ist das ein Anstieg um weitere 9 %, die Hälfte davon geht auf die Entwicklung im letzten halben Jahr zurück. Das höchste Preisniveau wird im südlichen Münchener Stadtzentrum im Bereich des Lehel und der Altstadt sowie im Nord-Osten der Stadt entlang der Isar erreicht. Hier liegen die mittleren Angebotsmieten zwischen 15,30 EUR/m² und mehr als 16 EUR/m². Eine Spitzenmiete von 25 EUR/m² und darüber wird traditionell in Schwabing und Bogenhausen erzielt. Der marktaktive Leerstand liegt in München unter dem als gesund angesehenen notwendigen Fluktuationsleerstand von rund 2 % (vgl. Jones Lang LaSalle; Der Wohnungsmarkt München 2. Halbjahr 2012).

Der Bürovermietungsmarkt ist mit einem soliden Umsatzergebnis ins neue Jahr 2013 gestartet. Zwar ist das Umsatzvolumen im ersten Quartal 2013 leicht unterdurchschnittlich, bei der Anzahl der Vertragsabschlüsse gibt es aber ein deutliches Wachstumsplus gegenüber dem Vorjahresquartal. Eine vergleichbare Umsatzdynamik wie im Vorjahr wird in diesem Jahr aber nicht zu erwarten sein, so dass ein Gesamtumsatz in Höhe des 10-Jahres-Durchschnittes von rund 660.000 m² erreichbar sein sollte. Entsprechend ist die Durchschnittsmiete im ersten Quartal 2013 auf 14,22 EUR/m² pro Monat gesunken, der Leerstand nahm im Jahresvergleich um 1,1 % ab und liegt aktuell bei 8,2 %. Die Leerstandsquote erreicht somit den niedrigsten Stand seit rund vier Jahren und bis Ende des Jahres wird ein weiterer Rückgang erwartet. Grund dafür ist neben den guten Vermietungsleistungen, dass im ersten Quartal 2013 keine freien Büroflächen auf den Markt gekommen sind. Bis Jahresende werden noch rund 170.000 m² an Fertigstellungen erwartet, von denen jetzt schon ca. 65 % vermietet sind. Die Spitzenmiete stieg im ersten Quartal 2013 auf 31,00 EUR/m² pro Monat und die Prognosen gehen davon aus, dass sie bis Jahresende noch weiter leicht zulegen wird (vgl. Colliers Bürovermietung und Investment München 1-4 Quartal 2012, Jones Lang LaSalle; München Office Market Profile Q1 2013, LH München Referat für Arbeit und Wirtschaft).

Der Markt für Einzelhandelsflächen stellte sich im letzten Quartal 2012 und im ersten Quartal 2013 weiterhin positiv dar. Es ändert sich also nichts daran, dass München als Zentrum einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Europas bei Einzelhändlern als Standort heiß begehrt ist, da diese sichergehen können, auf genügend kaufkräftige Kundschaft zu treffen. Das Flächenangebot bleibt somit weiterhin knapp und kann die Nachfrage nicht bedienen, weshalb die Spitzenmiete aktuell bei 340 EUR/m² liegt, was einem Anstieg von 6 % im Jahresvergleich entspricht (vgl. Colliers Einzelhandelsmarktbericht Q1 2013).

PERFORMANCE

Der Catella MAX erzielte im Geschäftsjahr 2012/2013 (1. Juni 2012 bis 31. Mai 2013) eine Gesamttrendite von 5,5 % (BVI-Methode) und liegt somit über dem Zielkorridor von 4,0 % bis 5,0 % im Jahr.

LIQUIDITÄT

Der Fonds verfügt zum Stichtag 31.5.2013 über ein Gesamtvolumen an liquiditätsfähigen Anlagen (Bruttoliquidität) von rund 10,5 Mio. EUR (10,4 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) entspricht rund 3,1 % des Nettofondsvolumens (rund 3,2 Mio. EUR).

NEUAKQUISITIONEN

Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnte das Portfolio des Catella MAX um zwei Immobilien in der Landsberger Straße 480–482 sowie in der Verdistraße 45 erweitert werden.

Am 22.8.2012 wurde der Kaufvertrag für ein gemischt genutztes Objekt in der Verdistraße 45 unterschrieben. Die Einstellung in den Fonds erfolgte am 1.10.2012. Das 2004 erbaute Objekt verfügt über 3.547 m² vermietbare Fläche sowie 24 Tiefgaragenstellplätze. Während sich die Einzelhandelsflächen (1.058 m²) im Erdgeschoss und Untergeschoss (Lager) befinden, verteilen sich die Flächen des Wohnstifts (2.489 m²) über die oberen Stockwerke. Die Bauausführung war funktional und hochwertig. Die nach Süden ausgerichteten Apartments des Wohnstifts verfügen jeweils über einen eigenen Balkon, im dritten Obergeschoss gibt es eine umlaufende Terrasse. Die Erschließung der Apartments erfolgt auf der Nordseite (Verdistraße), weiterhin liegen hier die Schaufenster und Eingänge der Ladengeschäfte. Hauptmieter ist mit rund 68 % der Flächen bzw. 76 % der Nettosollmieten die Wohnhilfe e.V., welche auf 2.488 m² Fläche ein Wohnstift unterhält. Der Mietvertrag läuft bis 30.11.2032 plus 3 x 5 Jahre Optionsrecht. Das Objekt liegt im Nord-Westen von München, direkt an der S-Bahn Haltestelle Obermenzing im gleichnamigen Stadtteil. Die Fahrzeit mit der S-Bahn in die Innenstadt (Marienplatz) beträgt 15 Minuten. Über die Verdistraße ist in wenigen Minuten die Autobahn A8 zu erreichen, der Mittlere Ring ist ca. 15 Fahrminuten entfernt. Der ca. ein Kilometer entfernt gelegene Schlosspark bietet die Möglichkeit der Naherholung. Das Objekt zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage mit guter MVV-Anbindung, eine gute Nahversorgung sowie einen langfristig gesicherten Cash-Flow dank des Wohnstifts aus.

Das im Jahre 1988 erbaute Objekt in der Landsberger Straße 480–482 erstreckt sich über fünf Geschosse mit insgesamt 5.159 m² Mietfläche und verfügt über 97 Tiefgaragen- sowie

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

sechs Außenstellplätze. Die Grundstücksgröße beläuft sich auf 2.019 m². Während sich die Einzelhandelsflächen (821 m²) im Erdgeschoss befinden, verteilen sich die Flächen der Arztpraxen (21,1 % der Gesamtmietfläche) und Büros (38,6 %) mit insgesamt 3.079 m² auf die erste bis dritte Etage. Im Dachgeschoss des Objektes befinden sich 16 Galeriewohnungen mit insgesamt 1.091 m² Wohnfläche, dies entspricht einem Anteil von 21,1 % der Gesamtmietfläche. Lagerflächen stehen im Untergeschoss zur Verfügung (168 m², 3,3 %). Die Tiefgarage, die sich zum Teil auf dem Nachbargrundstück befindet und durch Grunddienstbarkeiten gesichert ist, wird über die Landsberger Straße befahren. Das Objekt liegt im Westen von München, in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Haltestelle München-Pasing im gleichnamigen Stadtteil. Die Fahrtzeit mit der S-Bahn in die Innenstadt (Marienplatz) beträgt 13 Minuten. Die Autobahn A8 Richtung Stuttgart ist innerhalb von sechs Fahrminuten zu erreichen, die Autobahn A96 Richtung Lindau ist elf Fahrminuten entfernt. Mehrere Bus- und Trambahnlinien verbinden den Standort mit benachbarten Stadtteilen. Der wenige Fahrminuten entfernte gelegene Schlosspark „Nymphenburg“ bietet hervorragende Möglichkeiten der Naherholung.

LEERSTANDSSITUATION

Per 31.5.2013 hat sich die stichtagbezogene Leerstandsquote des Catella MAX von 4,1 % (Stand Ende Mai 2012) auf 4,6 % leicht erhöht. Grund für den Anstieg sind einige derzeit noch nicht vermietete Wohnungen im Objekt Giesing, Schwanseestraße, da die Neuvermietung der Wohnungen erst nach Umstellung des Objektes auf Fernwärme (derzeit Gasetagenheizung) erfolgt. Die Wohnungen wurden in den letzten Monaten saniert, auf Grund des in Kürze erfolgenden Fernwärmeanschlusses wurden keine Gasetagenheizungen verbaut. Die Umrüstung auf Fernwärme erfolgt im Rahmen des im Anlegerreporting vorgestellten Bauvorhabens. Weiterhin befinden sich eine Fläche im Objekt Luisenstraße 51/53 und im Objekt Schwanthaler Straße 75/75a in der Vermarktung, weiterführende Gespräche mit potentiellen Mietern laufen.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES CATELLA MAX

Im Geschäftsjahr 2013/2014 plant das Management in einem weiter schwierigen Marktumfeld durch die Baumaßnahmen in Giesing sowie selektive Zukäufe das Portfolio weiter auszubauen, um die Zielquote mit 50 % Wohnen zu erreichen.

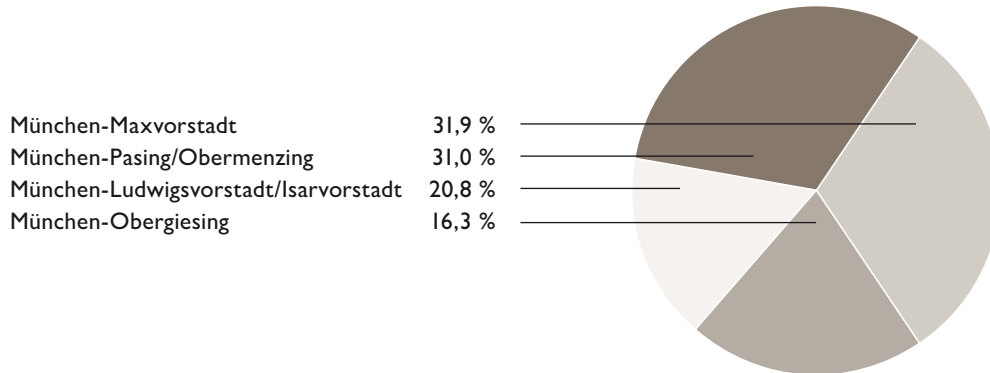


Augustenstraße, Maxvorstadt, Foto: Bernd Perlbach

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

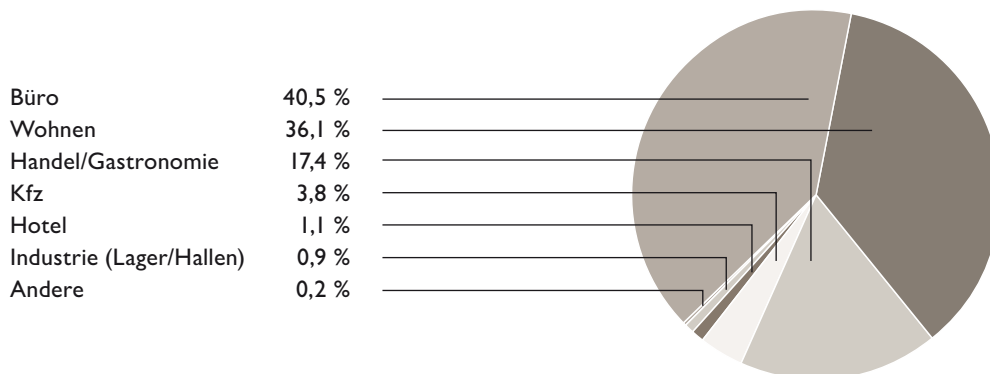
GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(Basis Verkehrswert¹, Aufteilung nach Stadtteilen)



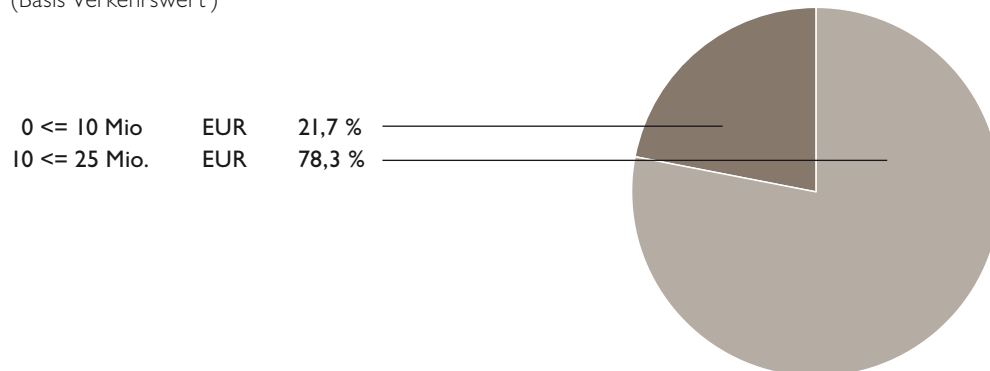
NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

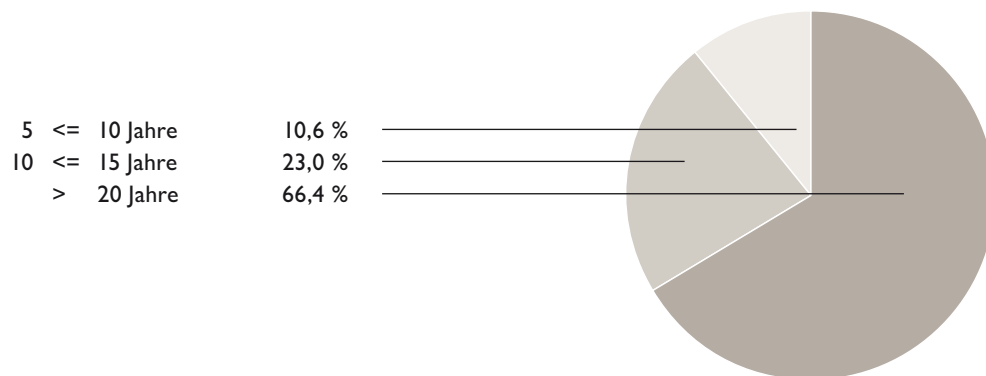
(Basis Verkehrswert¹)



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

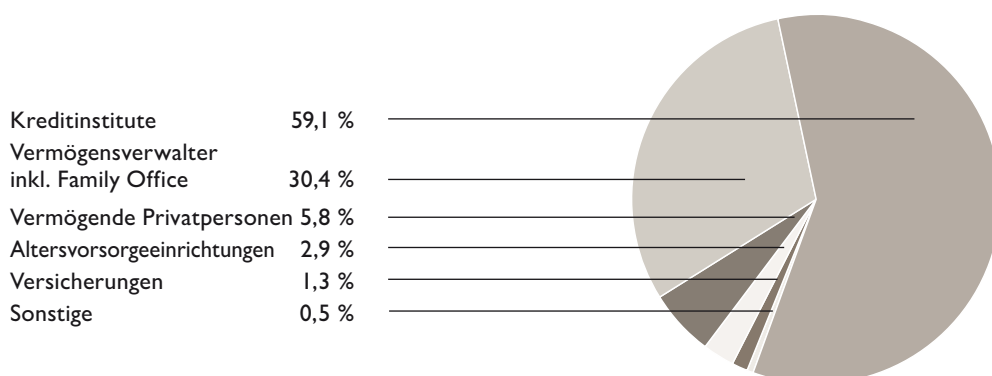
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigenutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



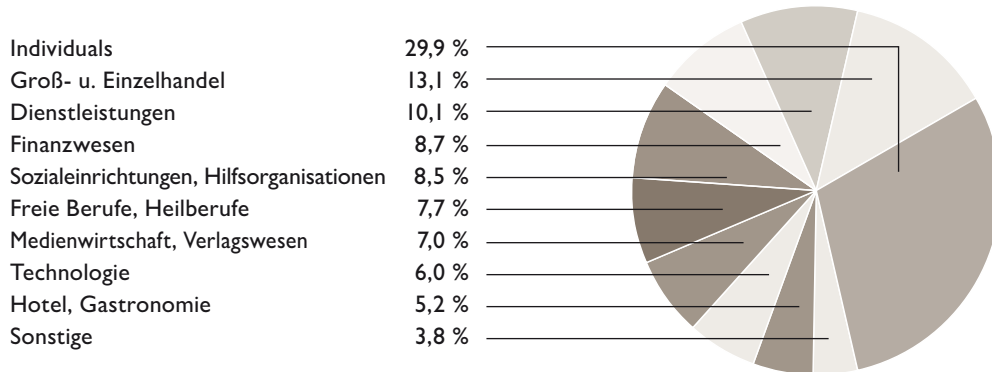
ANLEGERSTRUKTUR¹

(Basis Anzahl Anteile)



BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettomieten)



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



Verdistrasse, Obermenzing, Foto: Bernd Perlbach

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

ÜBERSICHT KREDITE

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesell- schaften)	In % des Verkehrs- wertes aller Fonds- immobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	25.697	23,8	0,0	0,0
GESAMT	25.697	23,8	0,0	0,0

ÜBERSICHT WÄHRUNGSRISENEN

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

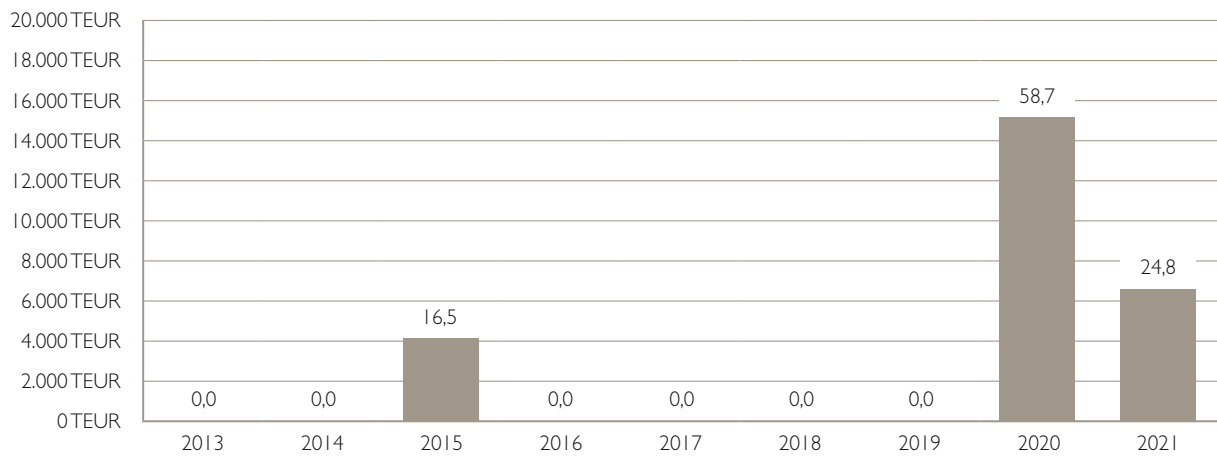
ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRISENEN

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	9.300	36,2
1 bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	4.240	16,5
5 bis 10 Jahre	12.157	47,3
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	25.697	100,0

BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

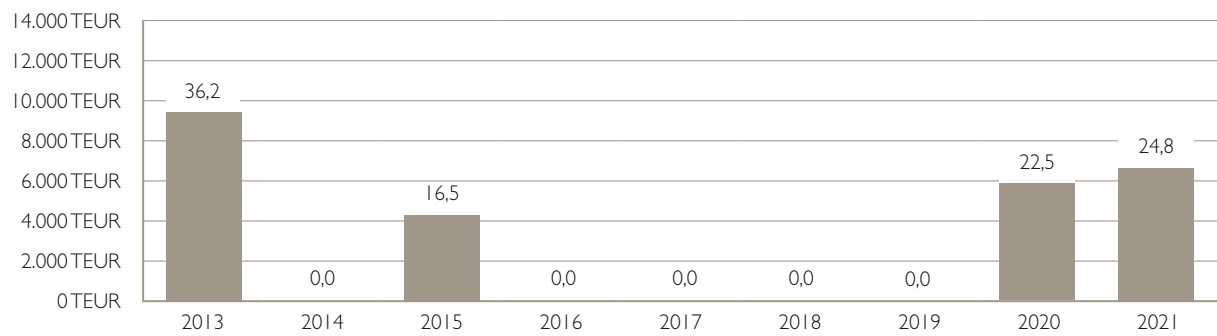
ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

In % des Kreditvolumens¹ (Basis: Kalenderjahr)



BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Personal und Organisation

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

München, im August 2013

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 % ¹	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien				
Bruttoertrag ²	5,7	5,7	0,0	5,7
Bewirtschaftungsaufwand ²	-1,4	-1,4	0,0	-1,4
Nettoertrag ²	4,3	4,3	0,0	4,3
Wertänderungen ²	2,3	2,3	0,0	2,3
Ausländische Ertragsteuern ²	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern ²	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	6,7	6,7	0,0	6,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	8,3	8,3	0,0	8,3
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung ³	8,3	8,3	0,0	8,3
II. Liquidität⁴				
	0,6	0,6	0,0	0,6
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵				
				6,5
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				
				5,5
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)⁶				
Direkt gehaltene Immobilien	107.770	107.770	0,0	107.770
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0,0	0
Immobilien gesamt	107.770	107.770	0,0	107.770
Liquidität	10.443	10.443	0,0	10.443
Kreditvolumen				25.697
Fondsvolumen (netto)				101.502

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

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.5.2012 bis 31.5.2013;

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.5.2012 bis 31.5.2013;

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.5.2012 bis 31.5.2013;

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.5.2012 bis 31.5.2013;

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.5.2012 bis 31.5.2013).

BEWERTUNG

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	107.770	107.770	0,0	107.770
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	6.314	6.314	0,0	6.314
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	2.800	2.800	0,0	2.800
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0,0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	20	20	0,0	20
Sonstige negative Wertänderungen	688	688	0,0	688
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	2.780	2.780	0,0	2.780
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-688	-688	0,0	-688

VERMIETUNG

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	40,5	40,5	0,0	40,5
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	17,4	17,4	0,0	17,4
Jahresmietertrag Hotel	1,1	1,1	0,0	1,1
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,9	0,9	0,0	0,9
Jahresmietertrag Wohnen	36,1	36,1	0,0	36,1
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	3,8	3,8	0,0	3,8
Jahresmietertrag Andere	0,2	0,2	0,0	0,2
Leerstand Büro	0,9	0,9	0,0	0,9
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	0,9	0,9	0,0	0,9
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,1	0,1	0,0	0,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	95,9	95,9	0,0	95,9

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

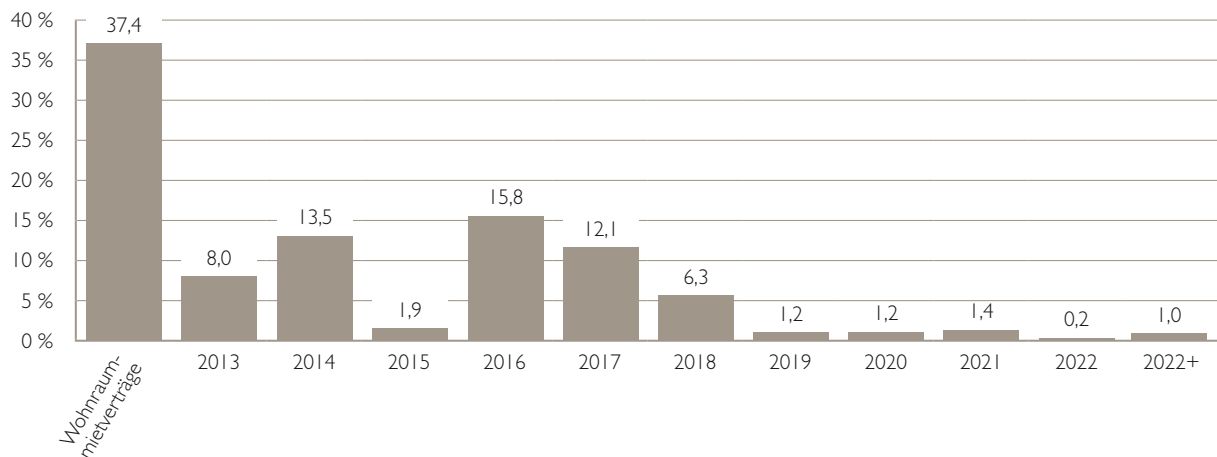
ÜBERSICHT RENDITEN, BEWERTUNG, VERMIETUNG

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnraummietverträge	37,4	37,4	0,0	37,4
2013	8,0	8,0	0,0	8,0
2014	13,5	13,5	0,0	13,5
2015	1,9	1,9	0,0	1,9
2016	15,8	15,8	0,0	15,8
2017	12,1	12,1	0,0	12,1
2018	6,3	6,3	0,0	6,3
2019	1,2	1,2	0,0	1,2
2020	1,2	1,2	0,0	1,2
2021	1,4	1,4	0,0	1,4
2022	0,2	0,2	0,0	0,2
2022+	1,0	1,0	0,0	1,0

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Mietverträge über Wohnraum können vom Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden (§ 573 c Abs.1 BGB). Die Darstellung erfolgt aggregiert in der Spalte Wohnraummietverträge. Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2013 bis 2022+.



ENTWICKLUNG DES FONDS (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.5.2013	31.5.2012	31.5.2011	31.5.2010
Immobilien	107.770	80.590	62.942	20.800
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0	0	0
Wertpapiere	0	0	0	0
Bankguthaben	10.443	8.835	11.104	12.276
Sonstige Vermögensgegenstände	12.388	5.977	4.828	2.111
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	29.099	28.001	26.851	1.152
Fondsvermögen in TEUR	101.502	67.401	52.023	34.035
Anzahl umlaufende Anteile	9.567.488	6.491.019	5.045.396	3.393.243
Anteilwert (EUR)	10,61	10,38	10,31	10,03
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,32	0,33	0,37	0,04
Tag der Ausschüttung	2.9.2013	3.9.2012	1.9.2011	1.9.2010

ENTWICKLUNG DER RENDITEN (Mehrjahresübersicht) ¹

Renditekennzahlen in %	Berichts- zeitraum 2012/2013	Berichts- zeitraum 2011/2012	Berichts- zeitraum 2010/2011	Berichts- zeitraum 2009/2010 ²
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,7	5,7	5,9	5,8
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4	-1,3	-0,9	-0,4
Nettoertrag	4,3	4,4	5,0	5,4
Wertänderungen	2,3	1,0	0,5	0,0
Ausländische Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,7	5,4	4,5	5,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	8,3	6,6	5,5	5,4
Gesamtergebnis in Währung	8,3	6,6	5,4	5,4
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	8,3	6,6	5,4	5,4
II. Liquidität	0,6	1,3	0,9	0,6
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten ³	5,5	4,4	3,2	0,3

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

² Für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24.2.2010 bis 31.5.2010;

³ Nach BVI-Methode.

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

	EUR	EUR	EUR
Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres			67.401.245,88
Ausschüttung für das Vorjahr			-2.142.036,27
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			-452.989,68
Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen		33.833.802,27	
Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen		-2.191.312,76	
Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)			31.642.489,51
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			573.097,71
Ordentlicher Nettoertrag			2.464.070,45
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-612.738,62
davon bei Immobilien		-612.738,62	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
Realisierte Gewinne			0,00
Realisierte Verluste			0,00
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			2.628.890,45
davon bei Immobilien		2.628.890,45	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
Währungskursveränderungen			0,00
Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres			101.502.029,43

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 in der Verwendungsrechnung.

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. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten „Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen“ berücksichtigt und erhöhen diesen. Rücknahmeabschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ berücksichtigt und mindern diesen (§ 10 Abs. 3 InvRBV). Der Fonds erhebt derzeit einen Ausgabeaufschlag von 5 % und keine Rücknahmeabschläge.

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 **realisierten Gewinne und Verluste** sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergibt sich bei Immobilien aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch den Sachverständigenausschuss oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. 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 2013

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	23.450.000,00	23,10
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	63.860.000,00	62,91
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	20.460.000,00	20,16
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	107.770.000,00	106,18
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.443.294,26	10,29
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.443.294,26	10,29
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.123.563,42	
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.479,86	
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	5.569.553,54	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	5.688.811,80	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	12.388.408,62	12,21
Summe I. – IV.		130.601.702,88	128,67
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		25.696.791,24	
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	25.696.791,24		
(insgesamt in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		1.303.103,60	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.202.859,33	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		278.473,42	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Verbindlichkeiten		28.481.227,59	28,06
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
VI. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	618.445,86	0,61
Summe V. – VI.			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	29.099.673,45	28,67
VII. Fondsvermögen			
		101.502.029,43	100,00
Anteilwert (EUR)			
		10,61	
Umlaufende Anteile (Stück)			
		9.567.488	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

FONDSVERMÖGEN

Zum Stichtag 31.5.2013 beträgt das Fondsvermögen 101.502 TEUR. Dies entspricht bei 9.567.488 Anteilen zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 10,61 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 3.289.078 Anteile ausgegeben und 212.609 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 31.642 TEUR.

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

IMMOBILIEN

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 107.770 TEUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien, fünf Geschäftsgrundstücken und zwei gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Zum Berichtsstichtag bestanden keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 10.443 TEUR (Stand 31.5.2012: 8.835 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität von 10.443 TEUR sind 5.075 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sind 1.303 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 1.203 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 278 TEUR sowie 3.062 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.124 TEUR gegenüber. Die Rückstellungen in Höhe von 618 TEUR betreffen überwiegend Prüfungskosten, Kosten für steuerliche Beratung und Instandhaltung.

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 12.388 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (1.124 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 66 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.058 TEUR. Die Zinsansprüche in Höhe von 6 TEUR resultieren aus Bankzinsen. Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 5.570 TEUR. In den anderen Forderungen in Höhe von 5.689 TEUR sind unter anderem Forderungen aus Anteilsabsatz (106 TEUR), aktivierte Kosten für den Dachgeschossausbau in der Luisenstraße (96 TEUR) und in der Schwannseestraße (5.371 TEUR) sowie die Tiefgaragensanierung in der Leopoldstraße (28 TEUR) enthalten.

VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 28.481 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 25.697 TEUR setzen sich zusammen aus je einem Darlehen für das Objekt „Schwanenseestraße“ (9.300 TEUR), „Leopoldstraße“ (5.777 TEUR), „Schwanthalerstraße“ (6.380 TEUR) und „Pasinger Triangel“ (4.240 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 1.303 TEUR. Hier werden im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus den Objekterwerben „Schwanthalerstraße“ (254 TEUR), Verdistrasse (88 TEUR) und Landsberger Straße (544 TEUR) ausgewiesen, aber auch Sicherheitseinhalte aus Rechnungen für die Augustenstraße, Luisenstraße und Schwannseestraße.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.203 TEUR werden mit 1.008 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 278 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 91 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 70 TEUR, Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern in Höhe von 87 TEUR sowie übrige Verbindlichkeiten in Höhe von 30 TEUR.

RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag bestanden Rückstellungen für Kosten der steuerlichen Beratung, für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von insgesamt 60 TEUR sowie Rückstellungen für Instandhaltung und Bau in Höhe von 558 TEUR.



Leopoldstraße, Schwabing, Foto: Bernd Perlbach

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MAI 2013

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Augustenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt Augustenstraße 79	G	61,5 B 28,8 G/H 3,9 W 5,8 K
2		Luisenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt Luisenstraße 51+53, Theresienstraße 47a	G	38,9 B 40,1 G/H 2,6 I 9,6 W 8,6 Ho 0,2 K
3		Schwannsee Straße DE – 80538 München – Obergiesing Schwannsee Straße 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 1,4 K 96,3 W 0,1 I
4		Pasinger Triangel DE – 81241 München – Pasing Josef-Retzer-Straße 44–48, Bodenstedtstraße 51	W/G	0,8 A 18,7 B 23,9 G/H 6,3 K 50,3 W
5		Leopoldstraße DE – 80802 München – Maxvorstadt Leopoldstraße 7	G	63,9 B 27,8 G/H 1,6 I 6,3 K 0,4 A
6		Adlzreiterstraße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt Adlzreiterstraße 14	W	1,7 A 98,3 W
7		Schwanthalerstraße DE – 80336 München – Ludwigsvorstadt Schwanthalerstraße 75/75a	G	88,6 B 4,0 K 7,2 W 0,2 I

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale
03/2010	57	1965/1966 2007–2009 (Teilsanierung)	1.119	2.340 ⁶	139	G, LA, PA
04/2010	57	Ca. 1900 (Luisenstraße 51) 1950 (Luisenstraße 53) 2002–2003 (Renovierung) 2007–2008 (Renovierung)	2.096	4.477	705	A, PA
06/2010	58	1952/1953 1983 (Teilsanierung)	13.427	171	9.129	G
08/2010	46	1989 2003–2009 (Modernisierung)	2.369	1.280 ⁷	1.878	G, PA
11/2010	39	1982 2009–2010 (Modernisierung)	1.637	2.698	-	A, F, G, PA
05/2011	59	1900/1957 Laufende Teilsanierung	1.210	137	2.052	-
10/2011	58	2001	1.824	5.538 ⁸	551	F, G, PA

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags;

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

⁶ Die Nutzfläche hat sich bedingt durch eine Umbaumaßnahme um 25m² erhöht;

⁷ Die gewerbliche Nutzfläche wurde in der aktuellen Bewertung um 69m² Archivfläche erhöht;

⁸ Die gewerbliche Nutzfläche hat sich im Vergleich zur Ankaufsbewertung um 18m² verringert;

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MAI 2013

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
8		Verdistraße DE – 81247 München – Obermenzing Verdistraße 45	W/G	20,2 G/H 2,8 I 74,8 W 2,2 K
9		Landsberger Straße DE – 81241 München – Pasing Landsberger Straße 480–482	G	54,0 B 20,2 G/H 0,8 I 17,2 W 7,5 K 0,3 A

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale
10/2012	61	2004	3.058	1.058 ⁶	2.489	G, PA
5/2013	55	1988	2.019	4.068	1.091	A, F, G, K, PA

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags;

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten;

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Sachverständigengutachten in Jahren;

⁶ Im Vergleich zur Ankaufsbewertung wurden die Gewerbe- und Wohnflächen in der Erstbewertung durch den unabhängigen Sachverständigenausschuss angepasst und modifiziert.

ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ²
1	Augustenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt	2,3	Groß- und Einzelhandel	2,8
2	Luisenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt	12,4	Medienwirtschaft	3,4
3	Schwanseestraße DE – 80538 München – Obergiesing	2,9	Hotel/Gastronomie	0,3
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München – Pasing	5,6	Freie Berufe	0,5
5	Leopoldstraße DE – 80802 München – Maxvorstadt	0,0	Finanzwesen, Versicherungen	3,5
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt	5,8	Individual	0,2
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München – Ludwigsvorstadt	3,4	Technologie	2,3
8	Verdistraße DE – 81247 München – Obermenzing	0,4	Soziale Einrichtung, Hilfsorganisation	17,1
9	Landsberger Straße DE – 81241 München – Pasing	2,7	Groß- und Einzelhandel	3,5

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
496,3	6,1	489,1	8.370,0	0,0
841,7	5,9	832,6	13.600,0	0,0
1.016,8	4,6	1.020,5	17.550,0	53,0
494,2	5,3	494,8	9.080,0	46,7
710,1	5,7	707,1	12.420,0	46,5
255,8	3,9	253,7	5.900,0	0,0
1.068,2	6,2	1.069,5	16.470,0	38,7
654,9	5,3	674,1	11.380,0 ⁸	0,0
780,5	5,7	772,9	13.000,0 ⁸	0,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr; Basis Jahres-Bruttosollmiete;

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

³ Werte per 31.5.2013;

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten;

⁵ Jahresrohertrag laut Sachverständigengutachten;

⁶ Ansatz Nettokaufpreis bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss;

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag;

⁸ Ansatz Nettokaufpreis im ersten Jahr der Anschaffung bis zur Erstbewertung durch den Sachverständigenausschuss.

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	57,5	388,3	81
2	Luisenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	13.364,1	986,6	455,1	531,5	7,4	97,6	666,5	82
3	Schwanseestraße DE – 80538 München Obergiesing	21.021,5	1.222,5	542,5	680,0	5,8	122,3	855,9	84
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München Pasing	8.722,0	531,6	304,9	226,7	6,1	53,1	380,7	86
5	Leopoldstraße DE – 80802 München Maxvorstadt	11.877,5	651,0	414,4	236,6	5,5	65,0	482,1	89
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	5.937,3	550,1	205,9	344,2	9,3	55,0	435,1	95
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München Ludwigsvorstadt	16.368,0	936,1	558,1	378,0	5,7	94,3	778,8	100
8	Verdistraße DE – 81247 München Obermenzing	11.462,5	929,1	399,0	530,1	8,1	61,9	867,2	112
9	Landsberger Straße DE – 81241 München Pasing	13.000,0	720,9	437,5	283,4	5,6	6,0	714,9	119

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Verdistraße 45 DE – 81247 München	Gemischt genutztes Grundstück	10/2012
Deutschland	Landsberger Straße 480–482 DE – 80336 München	Geschäftsgrundstück	5/2013

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

VERKÄUFE

Verkäufe fanden im Geschäftsjahr nicht statt.



Pasinger Triangel, Pasing, Foto: Bernd Perlbach

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MAI 2013

TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 10.443 TEUR (10,3 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Depotbank werden zum Stichtag 422 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 31.5.2013 0,000 %. Des Weiteren befinden sich 1.053 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg mit einer Verzinsung von 0,400 % zum 31.5.2013 und 8.531 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von 0,250 % per 31.5.2013.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 437 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 31.5.2013 0,100 %.

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

I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stand 31.5.2013

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

II. INVESTMENTANTEILE

Stand 31.5.2013

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

III. WERTPAPIERE

Stand 31.5.2013

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE UND WERTPAPIER-DARLEHENSGESCHÄFTE

Stand 31.5.2013

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

V. SICHERUNGSGESCHÄFTE

Stand 31.5.2013

1. Devisentermingeschäfte

Liegen zum Stichtag nicht vor.

2. Zins-Swaps

Liegen zum Stichtag nicht vor.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MAI 2013

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.123.563,42		1,11
davon Betriebskostenvorlagen	1.057.806,37			
davon Mietforderungen	65.757,05			
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.479,86		0,01
3.1 Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		5.569.553,54		5,49
3.2 Anschaffungsnebenkosten bei Beteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	5.688.811,80		5,60
davon Forderungen aus Anteilumsatz	106.100,00			
		12.388.408,62		12,21
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG) (insgesamt in Fremdwährung)	25.696.791,24 (0,00)	25.696.791,24		25,32
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.303.103,60		1,28
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.202.859,33		1,19
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	278.473,42		0,27
		28.481.227,59		28,06
III. Rückstellungen			618.445,86	0,61
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			101.502.029,43	100,0
Anteilwert (EUR)			10,61	
Umlaufende Anteile (Stück)			9.567.488	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

1. Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei einer Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.
2. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JUNI 2012 BIS ZUM 31. MAI 2013

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			78.606,71	
2. Sonstige Erträge			101.973,91	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.033.543,19	
Summe der Erträge				5.214.123,81
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			1.265.822,20	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	41.870,12		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.030.449,10		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	161.017,86		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	32.485,12		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		665.705,54	
3. Verwaltungsvergütung			632.035,85	
4. Depotbankvergütung			45.000,00	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			76.725,41	
6.1 Sachverständigenkosten			40.499,66	
6.2 Sonstige Aufwendungen gem. § 12 Abs. 5 BVB			24.264,70	
Summe der Aufwendungen				2.750.053,36
III. Ordentlicher Nettoertrag				2.464.070,45
IV. Veräußerungsgeschäfte				0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			573.097,71	
V. Ergebnis des Geschäftsjahres				3.037.168,16

Gesamtkostenquote	0,99 %
Erfolgsabhängige Vergütung	n/a
Transaktionsabhängige Vergütung	0,37 %
Transaktionskosten	EUR 306.875,00

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

ERTRÄGE

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 5.214 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 5.034 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 79 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankkonten.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 102 TEUR resultiert im Wesentlichen aus 85 TEUR den Objekten direkt zuordenbaren übrigen Erträgen und aus 17 TEUR aus der Auflösung von Rückstellungen.

AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 2.750 TEUR beinhalten Bewirtschaftungskosten, Kosten für Darlehenszinsen, Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Depotbankvergütungen, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Aufwendungen für Sachverständige sowie übrige Kosten.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.266 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die **Betriebskosten** in Höhe von 42 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position **Instandhaltungskosten** in Höhe von 1.030 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den **Kosten der Immobilienverwaltung** in Höhe von 161 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung. Die **sonstigen Kosten** in Höhe von 32 TEUR betreffen Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte sowie übrige Aufwendungen.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** (666 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für die Objekte „München Obergiesing“, „München Pasing“ sowie „München Maxvorstadt, Leopoldstraße“ und „München Ludwigvorstadt, Schwantalerstraße“ sowie Kosten, die diese Darlehen betreffen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 632 TEUR an. Die Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Depotbankvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 45 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 77 TEUR.

Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf 40 TEUR. Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 5 BVB belastbaren Kosten. Sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 24 TEUR.

ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTEN

Im Berichtsjahr haben keine Veräußerungsgeschäfte stattgefunden.

ERTRAGSAUSGLEICH

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 573 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Geschäftsjahr 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 3.037 TEUR.

GESAMTKOSTENQUOTE

Die Total Expense Ratio (0,99 %) zeigt als Gesamtkostenquote 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 § 11 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. § 11 Abs. 2 und 3 BVB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres dar. Die Quote ist über die Lebens-

dauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Geschäftsjahr sind 0,37 % transaktionsabhängige Vergütungen angefallen.

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

VERMITTLUNGSPROVISIONEN

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

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

Im Berichtszeitraum war ein eng verbundenes Unternehmen im Sinne von § 2 Abs. 19 InvG i.V.m. § 1 Abs. 10 Nr. 2 KWG (Schwesterunternehmen) in den Ankauf der Immobilie Verdistrasse in München hinsichtlich Makler-/Vermittlungsleistung involviert. Die hieraus dem Sondervermögen entstandenen Anschaffungsnebenkosten betragen 259 TEUR. .

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



Verdistrasse, Obermenzing, Foto: Bernd Perlbach

VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM 31. MAI 2013

		insgesamt	je Anteil
I. Berechnung der Ausschüttung			
1. Vortrag aus dem Vorjahr ¹	EUR	88.740,94	0,01
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	3.037.168,16	0,32
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	<u>3.125.909,10</u>	<u>0,33</u>
II. Zur Ausschüttung verfügbar			
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	63.312,94	0,01
		<u>64.312,94</u>	<u>0,01</u>
III. Gesamtausschüttung			
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	3.061.596,16	0,32
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung auf 9.567.488 ausgegebene Anteile	EUR	3.061.596,16	0,32

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

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 88.740,94 EUR

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.5.2013 beträgt 3.037.168,16 EUR.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 78 InvG

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden Einbehalte gem. § 12 Abs. 2 BVB i. H. v. 1.000,00 EUR vorgenommen.

Wiederanlage

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres wurden keine Wiederanlagen vorgenommen.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 63.312,94 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 9.567.488 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 2.9.2013 insgesamt 3.061.596,16 EUR. Somit werden pro Anteil 0,32 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 2.9.2013.

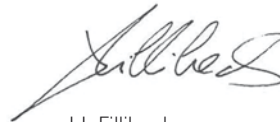
München, im August 2013

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Dr. A. Kneip
Vorstandssprecher



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand



Luisenstraße, Maxvorstadt, Foto: Bernd Perlbach

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 2012 bis 31. Mai 2013 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 9. August 2013

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

STEUERLICHE HINWEISE

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG für das Geschäftsjahr vom 1.6.2012 bis 31.5.2013, Catella MAX (ISIN: DE 000A0YFRV7), Endausschüttung vom 2.9.2013, Beschlussstag: 2.9.2013

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen KStG ³ pro Anteil EUR
I a) Betrag der Ausschüttung ⁴	0,3200	0,3200	0,3200
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0024	0,0024	0,0024
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000
2) Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0096	0,0096	0,0096
I b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,2061	0,2061	0,2061
I c) Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes ⁵	-	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 ⁵	-	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) ⁶	-	0,0011	0,0011
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	-	-
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	0,0000	0,0000	0,0000
jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes anzuwenden ist ⁷	-	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 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes anzuwenden ist ⁷	-	0,0000	0,0000
mm) Erträge im Sinne des § 18 Absatz 22 Satz 4 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes	-	-	0,0000

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen KStG ³ pro Anteil EUR
l d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa) im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,0009	0,0009	0,0009
bb) im Sinne des § 7 Absatz 3	0,2148	0,2148	0,2148
davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,2148	0,2148	0,2148
cc) im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 5, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
l e) (weggefallen)	-	-	-
l f) den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und ⁴			
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 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes 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 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes 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 2 des Körperschaftsteuergesetzes oder § 3 Nummer 40 des Einkommensteuergesetzes oder im Fall des § 16 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 8b Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
l g) den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,1130	0,1130	0,1130
l h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000
l i) den Betrag der nach § 3 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 nichtabziehbaren Werbungskosten	0,0095	0,0095	0,0095

¹ Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden;

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

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

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

⁵ Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen;

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen;

⁷ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen;

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

STEUERLICHE HINWEISE

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

für das Investmentvermögen Catella MAX für den Zeitraum vom 01.06.2012 bis 31.05.2013

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 oben genannte Investmentvermögen für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 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 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 Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

München, den 26.08.2013

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Andreas Schulz
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

gez. Georg Allgaier
(Steuerberater)



Landsbergerstraße, Pasing, Foto: Bernd Perlbach

STEUERLICHE HINWEISE

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 31.5.2013 in Höhe von EUR 0,32 je Anteil erfolgt am 2.9.2013.

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 Anteilswerb 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. werden¹.

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 Kapital-

vermögen 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 steuerpflichtigen 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 Steuer-

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

abzug 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 Freistellungsauftrag 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 wurden.

STEUERLICHE HINWEISE

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 IMMOBILIEN-PERSONENGESELLSCHAFTEN

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 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 ver-

äußert, 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 steuerpflichtig¹. 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.

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

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.

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

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

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von

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

STEUERLICHE HINWEISE

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. Vor dem 1.3.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden aus inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften sind bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei¹. Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind dem Sondervermögen nach dem 28.2.2013 zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. 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 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 gewerbsteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenden erträge 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.

¹ 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

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, 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 und soweit diese Dividenden und Gewinne bei Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (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.

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 The-saurierungszeitpunkt 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.

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

STEUERLICHE HINWEISE

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 Veröffentlichung 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/ ZINSINFORMATIONSVORORDNUNG

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 % einzubehalten. 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 31.5.2013 7,93 %. Der in der Ausschüttung am 2.9.2013 enthaltene periodische Zinsanteil beträgt 0,000000 EUR je Anteil.

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.

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 31.5.2013
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.5.2013
2.557 TEUR

AUFSICHTSRAT

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

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

Anders Ek (bis 15.5.2013)
Selbständiger Berater

Heimo Leopold
Vermögensverwalter

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

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

Anders Palmgren (bis 15.5.2013)
Catella AB, Schweden
Head of Corporate Finance

Paul Vismans
Selbständiger Berater

VORSTAND

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

GESELLSCHAFTER

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

DEPOTBANK

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34–36
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2012
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2012
171.537 TEUR

ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Straße 8
80636 München

SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS

Stefan Bröner (bis 31.3.2013)

Dipl.-Kfm./MRICS/Chartered Surveyor

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

Stefan Zehnter (ab 1.4.2013)

Dipl.-Betriebswirt

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)

Heimo Leopold

Johan Nordenfalk

Pär Nuder

Paul Vismans

Amtsgericht München HRB 169051

Grundkapital: 2.500.000,00 Euro

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Alter Hof 5

80331 München

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

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

Email: office@catella.de

