



**CATELLA MAX**  
OFFENER IMMOBILIENFONDS

JAHRESBERICHT ZUM 31. MAI 2014



CATELLA REAL ESTATE AG



# KENNZAHLEN “AUF EINEN BLICK”

<b>FONDSVERMÖGEN</b>	Stand 31.05.2014	Stand 31.05.2013	
Fondsvermögen netto	115.301	101.502	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	171.110	127.199	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	11.046	31.642	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	37,8	23,8	%
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	147.650	107.770	TEUR
davon direkt gehalten	147.650	107.770	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	10	9	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	1	2	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	96,1	95,9	%
<b>LIQUIDITÄT</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	15.718	10.549	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	10.441	5.341	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	5.277	5.208	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	4,60	5,10	%
<b>WERTENTWICKLUNG (BVI-RENDITE)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	5,6	5,5	%
seit Auflage <sup>10</sup>	20,3	14,0	%
<b>ANTEILE</b>			
Umlaufende Anteile	10.611.209	9.567.488	Stück
Ausgabepreis	11,41	11,14	EUR
Anteilwert <sup>11</sup>	10,87	10,61	EUR
<b>AUSSCHÜTTUNG</b>			
Tag der Ausschüttung	01.09.2014	02.09.2013	
Ausschüttung je Anteil	0,27	0,32	EUR
<b>GESAMTKOSTENQUOTE</b>			
	1,05	0,99	%

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

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

<sup>1</sup> Im Berichtszeitraum 01.06.2013 bis 31.05.2014, im Vergleichszeitraum 01.06.2012 bis 31.05.2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>10</sup> Angabe zum 31.05.2014 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2014. Angabe zum 31.05.2013 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2013.

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



# INHALTSVERZEICHNIS

03	Kennzahlen „Auf einen Blick“
06	Bericht der Fondsverwaltung
16	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
19	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
19	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
20	Entwicklung des Fondsvermögens
22	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2014
26	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2014 – Teil I: Immobilienverzeichnis
30	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
32	Übersicht Anschaffungskosten
33	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
35	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2014 – Teil II: Bestand der Liquidität
36	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2014 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
37	Ertrags- und Aufwandsrechnung
40	Verwendungsrechnung zum 31. Mai 2014
43	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
44	Steuerliche Hinweise
56	Gremien

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

### SITUATION AM IMMOBILIENMARKT MÜNCHEN

#### INVESTMENTMARKT

München ist und bleibt einer der attraktivsten Wirtschaftsstandorte in Europa. Die Prosperität der bayerischen Landeshauptstadt wird durch Spitzenplatzierungen in zahlreichen Rankings und Studien belegt. Sowohl Innenstadt als auch die einzelnen Stadtteile und die Peripherie gelten als besonders lebenswert im Vergleich zu anderen Großstädten in Europa. Diese Einschätzung wird durch das Ranking „European Cities and Regions of the Future 2014/2015“ der Financial Times Gruppe untermauert. Die bayerische Landeshauptstadt belegt in diesem Städtevergleich, in dessen Vergleichsbasis über 468 Städte und Regionen aus ganz Europa einfließen, einen eindrucksvollen sechsten Platz. In diesem Kontext wurde München im „Städteranking 2013“ der WirtschaftsWoche (WiWo) bereits zum dritten Mal auf Platz eins gewählt und darf sich als innovativste Stadt Deutschlands bezeichnen.

Sofern man sich die Entwicklung der relevanten volkswirtschaftlichen Determinanten vergegenwärtigt, wird die Attraktivität der Stadt nochmals deutlicher. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung prognostiziert für 2014 ein Wirtschaftswachstum von etwa 1,9 %, was deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von etwa 0,9 % liegt. München hat darüber hinaus nach den Zahlen der Bundesagentur für Arbeit (Stand: 05/14) mit 4,8 % eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten in ganz Deutschland. Zudem ist jede zweite Frau berufstätig und es gibt mehr Ausbildungsplätze als Ausbildungssuchende. Die bundesdeutsche Quote liegt zum Vergleich bei 5,2 %. Doch nicht nur die niedrige Arbeitslosenquote spiegelt die Stärke des Wirtschaftsstandortes wider. Die Erwerbstätigenprognose der Stadt München sieht einen Zuwachs auf fast eine Million Erwerbstätige im Jahr 2025 (vgl. Landeshauptstadt München, Kennzahlen Stand: 05/14). Die hohe Kaufkraft der Einwohner ist seit Jahren das Resultat dieser herausragenden wirtschaftlichen Lage der Landeshauptstadt. München weist mit einem durchschnittlichen Nettoeinkommen von 28.920 EUR pro Kopf einen deutlich höheren Wert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (16.030 EUR) auf. Damit liegt das Einkommensniveau in München um 80,1 % über dem Bundesdurchschnitt (vgl. Studie GfK Kaufkraft Deutschland 2014).

Neben der ökonomischen Entwicklung ist insbesondere die demografische Komponente der fundamentale Faktor für die Nachfrage nach Immobilien. Seit dem Jahr 2000 weist die Einwohnerzahl der bayerischen Landeshauptstadt ein kontinuierliches Wachstum auf. In den vergangenen fünf Jahren konnte München insgesamt einen Einwohnerzuwachs von 7,9 % ver-

zeichnen. Dies ist ein höherer Zuwachs als jede andere deutsche Großstadt vorweisen kann. Derzeit leben rd. 1.470.000 Einwohner in München (Stand: 04/2014). Nach der Prognose des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird die Zahl der Wohnberechtigten zum Ende des Jahres 2014 die Grenze von 1,5 Mio. überschreiten. Voraussichtlich im Jahr 2023 wird das Bevölkerungsniveau sogar bei 1,6 Mio. und 2030 bei 1,65 Mio. liegen (vgl. Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft, Münchner Jahreswirtschaftsbericht 2013). Bemerkenswert ist, dass ein Bevölkerungswachstum in München im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen ist. Am stärksten ausgeprägt ist das Wachstum im Zentrum, im Süd-Osten sowie im Westen der Stadt (vgl. Jones Lang LaSalle, München Residential City Profile, Q1 2013). Das Bevölkerungsniveau auf Bundesebene ist hingegen seit dem bisherigen Höchststand im Jahr 2002 rückläufig. In Zahlen ausgedrückt verringerte sich zwischen 2000 und 2013 die Bevölkerung um knapp 260.000 Personen bzw. um 0,3 % auf 82 Mio. Einwohner (vgl. Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft, Münchner Jahreswirtschaftsbericht 2013).

#### INVESTMENTMARKT

Selten starteten institutionelle Immobilieninvestoren deutschlandweit so übereinstimmend positiv in ein Jahr wie in das Jahr 2014. Die Niedrigzinspolitik der EZB sowie die moderate Erholung der Weltwirtschaft hatte schon das dritte bzw. vierte Quartal 2013 beflügelt (vgl. Colliers International, Marktbericht München Bürovermietung & Investment, Q3 2013). War das vergangene Jahr 2013 vor allem ein Jahr der einheimischen Akteure, so wird auch im weiteren Verlauf von 2014 ein deutlich höheres Engagement von ausländischen Akteuren erwartet. Solange exogene wirtschaftliche und politische Risiken für Anleger überschaubar bleiben, wird der internationale Kapitalfluss anhalten und die Assetklasse Immobilie davon profitieren. Für das Gesamtjahr 2014 zeichnet sich ein Gesamttransaktionsvolumen von etwa 35 bis 40 Mrd. EUR ab, was eine Steigerung des Ergebnisses aus dem Jahr 2013 um etwa 30 % bedeuten würde. Das Transaktionsplus geht wesentlich auf den Aspekt zurück, dass sich der Handel mit Portfolios signifikant erhöht hat, insgesamt um fast 70 % auf rund 4,5 Mrd. EUR.

Die Region München sichert sich mit einer Steigerung des Transaktionsvolumens um 14 % die Spitzenposition im ersten Quartal 2014 im Vergleich zu den anderen Städten der „Big 7“ in Deutschland (vgl. Jones Lang LaSalle, Investmentüberblick, Q1 2014). Im Münchner Markt liegt der Fokus der Investoren immer noch auf Büroimmobilien. Dies wird durch einen Anteil von 55 % am Gesamttransaktionsvolumen untermauert

(vgl. Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, Q1 2014). Der Investmentmarkt wird insbesondere komplettiert durch die Sektoren Einzelhandel, Industrie und Logistik und Hotel. Einzelhandelsimmobilien halten mit einem Anteil von ca. 24 % immer noch den zweiten Platz direkt nach den Büroinvestments (vgl. Colliers, Bürovermietung & Investment München, Q1 2014). Die Assetklasse der Logistikobjekte ist seit einigen Jahren in den Fokus von Investoren gerückt. Mit rund 75.000 m<sup>2</sup> Anteil am Gesamtvolumen profitiert auch der Münchner Markt von der gestiegenen Nachfrage (vgl. Jones Lang LaSalle, Industrial Market Profile, Q1 2014).

Auf dem Münchner Markt ist weiterhin ein steigendes Interesse von internationalen Investoren an Immobilien erkennbar, die den Markteintritt häufig mit einem nationalen Partner an ihrer Seite wagen. Die ausländischen Investoren sind als überwiegend risikoaverse Anleger einzustufen (vgl. Jones Lang LaSalle, München Office Market Profile, Q3 2013). Wie bereits in den vergangenen Quartalen treten offene Immobilienfonds und Spezialfonds verstärkt auf. Sie erwarben im ersten Quartal 2014 Immobilien im Wert von mehr als 243 Mio. EUR und konnten somit ihren Anteil am Umsatz auf 24 % ausbauen (+2 % zum Vorquartal). Am zweithäufigsten als Käufer traten Versicherungen mit 22 % am Gesamtumsatz auf (vgl. Colliers, Bürovermietung & Investment München, Q1 2014).

Seit Jahren ist eine signifikante Verschärfung der Wohnungsknappheit im Innenstadtbereich zu verzeichnen. Der Wohnungsbestand von rd. 6.235.000 Einheiten (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand: 31.12.2012) soll in den nächsten Jahren sukzessiv ausgebaut werden. Hierbei steht die Bebauung der Peripherie und Umwidmung von alten Betriebs- und Militärgeländen im Vordergrund. Es entstehen insbesondere zahlreiche Wohnungen in den Stadtteilen am Hauptbahnhof, Laim, Pasing und Neuaußing durch entsprechende Projektierung bspw. brachliegender Flächen. Das knappe Angebot an Wohnraum hat in der Folge insbesondere Auswirkungen auf die Kaufpreise für selbstgenutztes Eigentum. Im Vergleich zum Jahr 2008 liegt der Kaufpreis für Eigentumswohnungen 2013 um 51,3 % höher. Das entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5.197 EUR (vgl. Statista 2014, Städte in Deutschland mit den höchsten Kaufpreisen für Eigentumswohnungen). Mit 6.270 EUR/m<sup>2</sup> liegen die Preise, insbesondere in der Innenstadt, um mehr als 1.000 EUR höher als im Mittel des gesamten Stadtgebietes (Stand: I. Quartal 2013).

## VERMIETUNGSMARKT

Wie in der Vergangenheit konzentriert sich die Anzahl der Vermietungen mit 22 % auf Büroflächen in der Innenstadt. Allerdings wurden in den innerstädtischen Lagen überwiegend kleinteilige Flächen bis 500 m<sup>2</sup> angemietet. Dies ist insbesondere dem Mangel an verfügbaren größeren Flächen mit guter Ausstattungsqualität geschuldet. Die Teilmärkte im Süden sowie im Norden sind bezogen auf den Gesamtumsatz noch vor der Innenstadt einzuordnen. Die durchschnittliche Spitzenmiete war insgesamt rückläufig und hat sich bei 31,50 EUR/m<sup>2</sup> eingependelt (vgl. Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, Q1 2014). Auch der erzielte Umsatz 2013 von 450.000 m<sup>2</sup> liegt zudem unter dem fünfjährigen Jahresschnitt. Dies ist zum einen auf die geringere Bereitschaft zur Realisierung von Großanmietungen sowie zum anderen auf langwierigere Entscheidungsprozesse bei Großanmietungen zurückzuführen (vgl. Jones Lang LaSalle, München Office Market Profile, Q3 2013).

Auf dem Markt für Wohnimmobilien stieg die mittlere Angebotsmiete zur Jahresmitte 2013 erstmals über 14,00 EUR/m<sup>2</sup> auf 14,45 EUR/m<sup>2</sup>. Das höchste Preisniveau wird im Münchner Stadtzentrum Bezirk Altstadt-Lehel (16,10 EUR/m<sup>2</sup>) sowie im Nord-Osten der Stadt (17,4 EUR/m<sup>2</sup>) entlang der Isar erreicht. Die Mietsteigerung dieser beiden Stadtgebiete übersteigt mit 10,2 % bzw. 12,6 % die gesamtstädtische Entwicklung von fast 10 %. In den letzten Jahren konnten die Spitzenmieten noch in den Stadtteilen Bogenhausen und Schwabing verzeichnet werden. Neuerdings können Mieten mit bis zu 26,70 EUR/m<sup>2</sup> im Zentrum (Lehel, Altstadt und Ludwigsvorstadt) erreicht werden. Das 10-Prozent-Quantil liegt bei einer Miete von 11,05 EUR/m<sup>2</sup> und das 90-Prozent-Quantil bei 24,1 EUR/m<sup>2</sup>. Gerade im mittleren Preissegment lässt sich ein prägnantes Preiswachstum konstatieren, da die Medianmieten in allen Stadtquartieren, um 6 bis 10 % über dem Vorjahreswert lagen.

## PERFORMANCE

Der Catella MAX konnte seit Auflage (24.02.2010) eine Gesamttrendite nach BVI von 20,3 % erwirtschaften (Stand: 31.05.2014). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von ca. 4,8 % p.a. bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. Im Geschäftsjahr 2013/2014 (01.06.2013 bis 31.05.2014) konnte der Catella MAX eine BVI-Gesamttrendite von 5,6 % realisieren. Somit liegt die Renditeentwicklung des Fonds sowohl in Bezug auf die gesamte Fondslaufzeit als auch in Bezug auf das letzte Geschäftsjahr leicht über dem gewünschten Zielkorridor der Renditeentwicklung von 4,0 bis 5,0 % pro Jahr.

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## LIQUIDITÄT

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.05.2014 rund 15,72 Mio. EUR (rund 13,6 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt rund 1,68 Mio. EUR.

## NEUAKQUISITIONEN

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde eine Akquisition vorgenommen. Im Februar 2014 wurde ein vollvermietetes gemischt genutztes Geschäfts- und Wohngebäude in der Riesenfeldstraße 75, München, erworben. Die rund 5.600 m<sup>2</sup> große Immobilie wurde in den Jahren 2011 bis 2013 umfassend saniert. Hauptmieter sind der Autozulieferer MAGNA Steyr, die Sparda-Bank sowie die Landeshauptstadt München. Ferner verfügt das Objekt über eine Vielzahl von Micro-Apartments mit insgesamt rund 1.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die objekteneigene Tiefgarage beinhaltet 52 PKW-Stellplätze. Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Milbertshofen im nördlichen Stadtbereich Münchens, an der Grenze zu Schwabing und dem Olympiapark und ist gut an das U-Bahn- sowie Busliniennetz angeschlossen. In unmittelbarer Umgebung des Objektes haben sich neben der BMW AG mit ihrem Unternehmenssitz zahlreiche bekannte Unternehmen wie die Knorr-Bremse AG und international tätige Automobilzulieferer angesiedelt.

## LEERSTANDSSITUATION

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote des Catella MAX hat sich von 4,6 % per Ende des Geschäftsjahres 2012/2013 (Stand:

31.05.2013) auf 3,1 % per Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 (Stand: 31.05.2014) verringert. Neuvermietungen insbesondere in den Objekten Augustenstraße, Pasinger Triangel und Verdistrasse führten zu einer Reduktion des Leerstandes. Aktuell weisen die Objekte Pasinger Triangel, Verdistrasse und Leopoldstraße eine Vermietungsquote von 100 % auf. Die durchschnittliche Leerstandsquote im Fondsgeschäftsjahr 2013/2014 betrug rund 3,9 %.

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES CATELLA MAX

Im kommenden Geschäftsjahr beabsichtigt das Management selektive Zukäufe von Liegenschaften vorzunehmen. Insbesondere gemischt genutzte Immobilien (Büro- bzw. Ärztehäuser mit einem Anteil an Wohnen) sowie reine Wohnimmobilien stehen im Fokus, um sich der Zielquote von 50 % im Sektor Wohnen anzunähern. Im Rahmen des Asset Managements der Bestandsimmobilien strebt das Management einen Ausbau der Wohnquote im Portfolio durch Flächenzuwachs im Rahmen der Revitalisierung und Aufstockung des Wohnobjektes in der Schwannseestraße, München-Giesing an. Perspektivisch sind nach Fertigstellung des vorgenannten Wohnbauprojektes zusätzliche Nachverdichtungen im Sektor Wohnen in weiteren Objekten dank der vorhandenen Baureserven geplant. Weiterhin strebt das Management durch aktives Asset Management eine weitere Reduzierung des Leerstandes an mit dem Ziel der Steigerung der ordentlichen Nettoerträge.

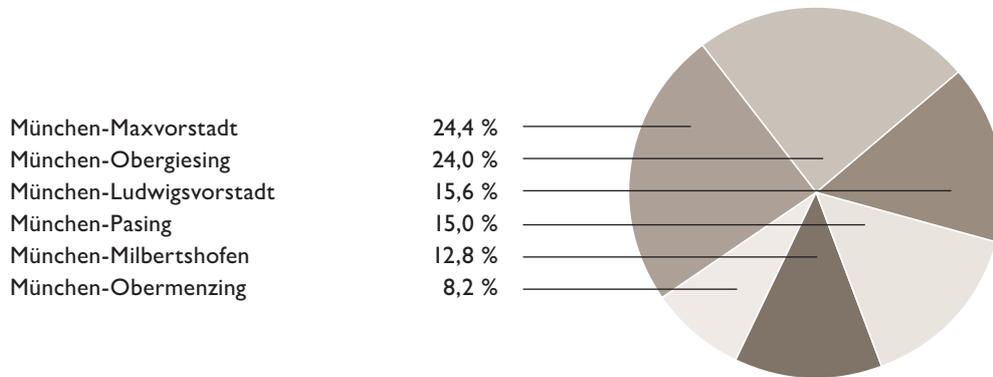


Augustenstrasse, Maxvorstadt, Foto: Bernd Perlbach

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

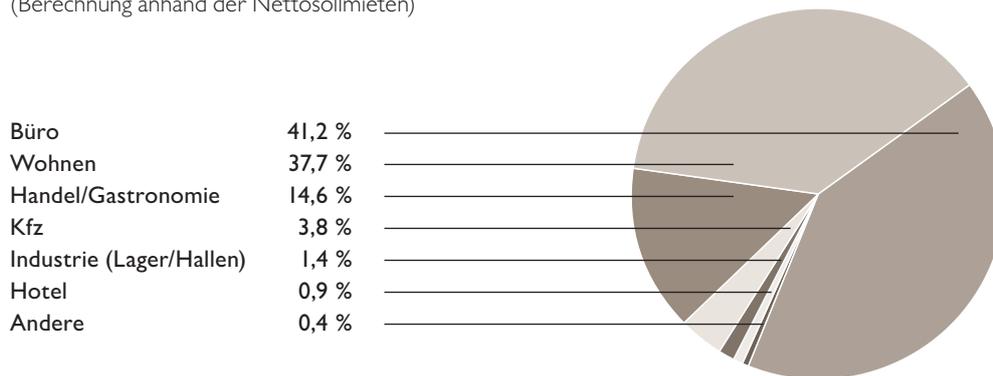
## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

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



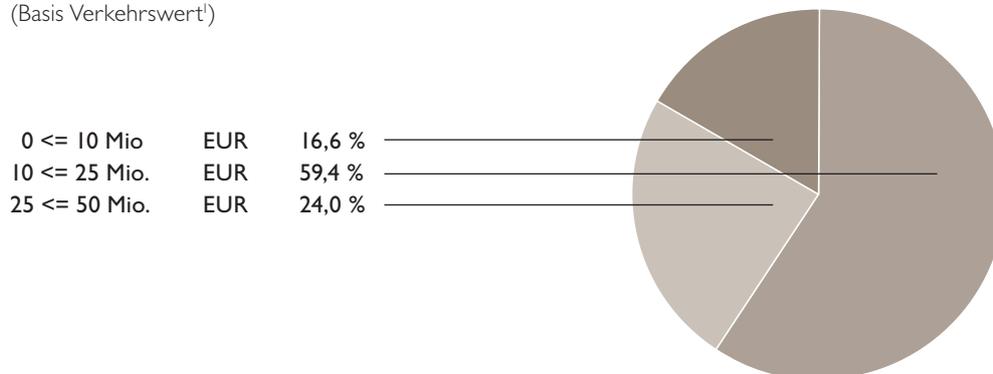
## NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



## GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

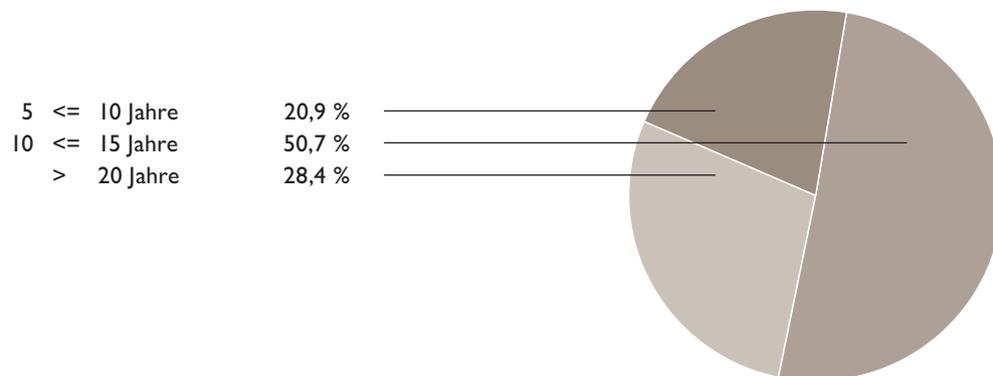
(Basis Verkehrswert<sup>1</sup>)



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

## WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



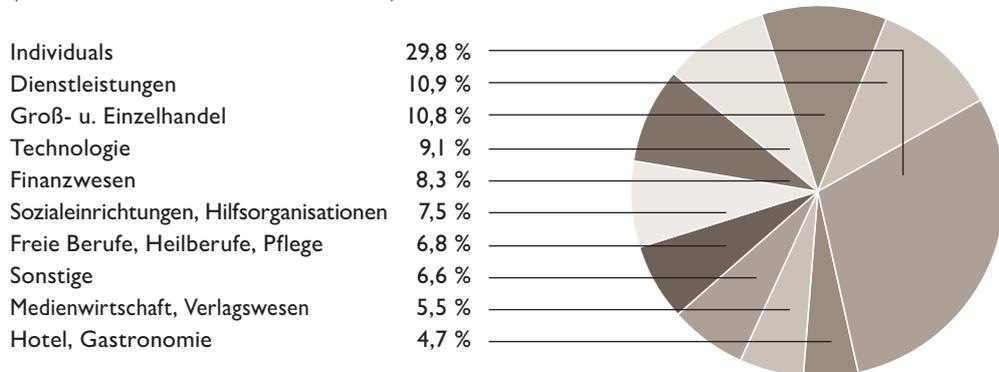
## ANLEGERSTRUKTUR<sup>1</sup>

(Basis Anzahl Anteile)



## BRANCHENANALYSE ALLER MIETER

(auf Basis der monatlichen Nettomieten)



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



VerdisträÙe, Obermenzing, Foto: Bernd Perlbach

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

## ÜBERSICHT KREDITE

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesell- schaften)	In % des Verkehrs- wertes aller Fonds- immobilien
	in TEUR		in TEUR	
<b>Euro-Kredite</b>	55.809	37,8	0,0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>55.809</b>	<b>37,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## ÜBERSICHT WÄHRUNGSRISENEN

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

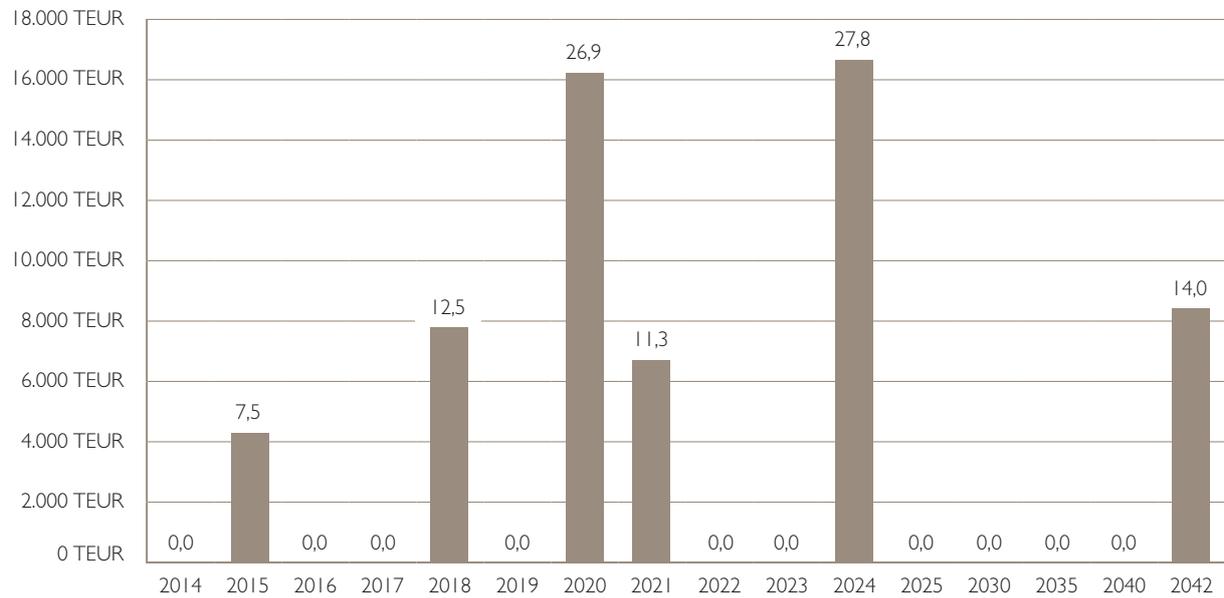
## ÜBERSICHT ZINSÄNDERUNGSRIKO

	in TEUR	in %
<b>unter 1 Jahr</b>	9.300	16,7
<b>1 bis 2 Jahre</b>	4.192	7,5
<b>2 bis 5 Jahre</b>	7.000	12,5
<b>5 bis 10 Jahre</b>	35.317	63,3
<b>über 10 Jahre</b>	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>55.809</b>	<b>100,0</b>

# BERICHT DER FONDSVERWALTUNG

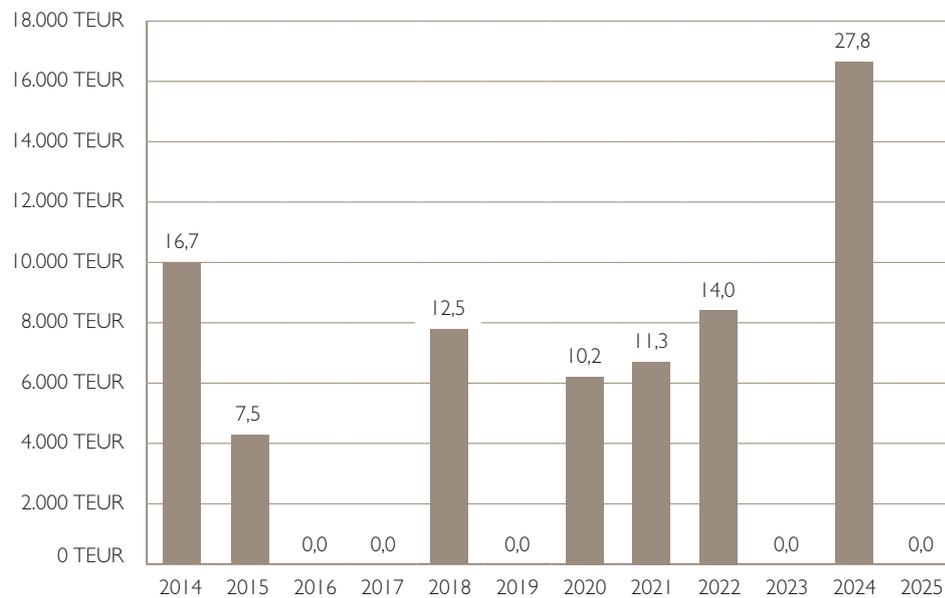
## ENDE DER LAUFZEIT DER KREDITE

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



## ENDE DER ZINSFESTSCHREIBUNG

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



## BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

### Personal und Organisation

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen.

München, im August 2014

### Catella Real Estate AG



Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



H. Fillibeck  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# ÜBERSICHT RENDITEN, BEWERTUNG, VERMIETUNG

## RENDITEN

Renditenzahlen in % <sup>1</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>2</sup>	4,9	4,9	0,0	4,9
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	-1,1	-1,1	0,0	-1,1
Nettoertrag <sup>2</sup>	3,8	3,8	0,0	3,8
Wertänderungen <sup>2</sup>	2,4	2,4	0,0	2,4
Ausländische Ertragsteuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	6,3	6,3	0,0	6,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>3</sup>	7,9	7,9	0,0	7,9
Währungsänderungen <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3</sup></b>	<b>7,9</b>	<b>7,9</b>	<b>0,0</b>	<b>7,9</b>
<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>5</sup></b>				<b>6,6</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>				<b>5,6</b>

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) <sup>6</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	125.169	125.169	0	125.169
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0
Immobilien gesamt	125.169	125.169	0	125.169
Liquidität	12.942	12.942	0	12.942
Kreditvolumen	36.391	36.391	0	36.391
Fondsvolumen (netto)				108.920

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

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.05.2013 bis 31.05.2014.

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2013 bis 31.05.2014.

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2013 bis 31.05.2014.

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2013 bis 31.05.2014.

<sup>6</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.05.2013 bis 31.05.2014).

## BEWERTUNG

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	147.650	147.650	0	147.650
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	8.324	8.324	0	8.324
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	21.180	21.180	0	21.180
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0	0
Sonstige negative Wertänderungen	18.148	18.148	0	18.148
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	21.180	21.180	0	21.180
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-18.148	-18.148	0	-18.148

## VERMIETUNG

### Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen! in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	41,2	41,2	0,0	41,2
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	14,6	14,6	0,0	14,6
Jahresmietertrag Hotel	0,9	0,9	0,0	0,9
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,4	1,4	0,0	1,4
Jahresmietertrag Wohnen	37,7	37,7	0,0	37,7
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	3,8	3,8	0,0	3,8
Jahresmietertrag Andere	0,4	0,4	0,0	0,4
Leerstand Büro	1,2	1,2	0,0	1,2
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1	0,1	0,0	0,1
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,3	0,3	0,0	0,3
Leerstand Wohnen	0,6	0,6	0,0	0,6
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	1,7	1,7	0,0	1,7
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>96,1</b>	<b>96,1</b>	<b>0,0</b>	<b>96,1</b>

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

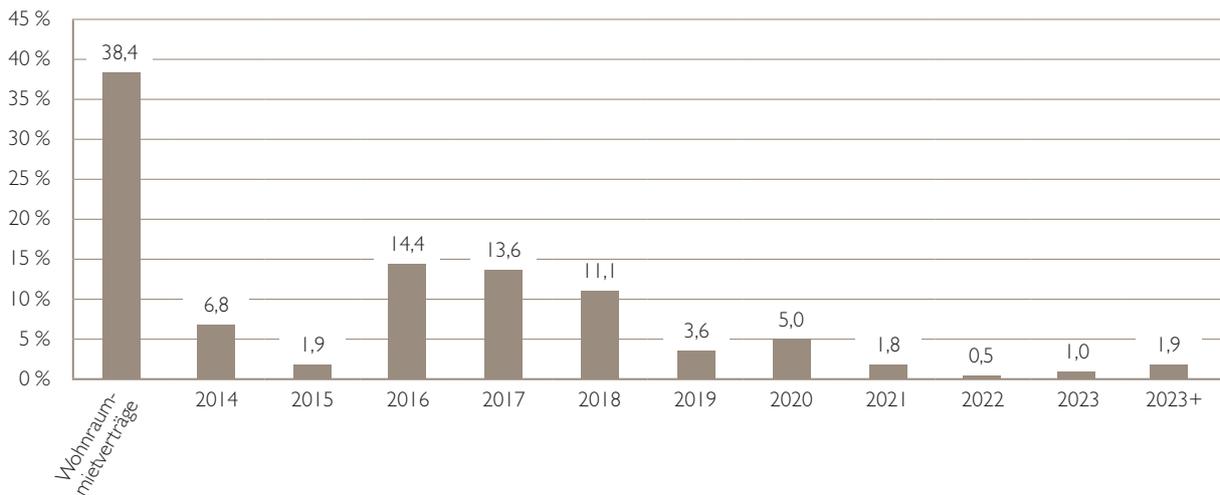
# ÜBERSICHT RENDITEN, BEWERTUNG, VERMIETUNG

## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnraummietverträge	38,4	38,4	0,0	38,4
2014	6,8	6,8	0,0	6,8
2015	1,9	1,9	0,0	1,9
2016	14,4	14,4	0,0	14,4
2017	13,6	13,6	0,0	13,6
2018	11,1	11,1	0,0	11,1
2019	3,6	3,6	0,0	3,6
2020	5,0	5,0	0,0	5,0
2021	1,8	1,8	0,0	1,8
2022	0,5	0,5	0,0	0,5
2023	1,0	1,0	0,0	1,0
2023+	1,9	1,9	0,0	1,9

## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE (Basis: Nettosollmieten)

Mietverträge über Wohnraum können vom Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden (§ 573 c Abs. I BGB). Die Darstellung erfolgt aggregiert in der Spalte Wohnraummietverträge. Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2014 bis 2023+.



## ENTWICKLUNG DES FONDS (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.05.2014	31.05.2013	31.05.2012	31.05.2011	31.05.2010
Immobilien	147.650	107.770	80.590	62.942	20.800
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0	0	0	0
Wertpapiere	0	0	0	0	0
Bankguthaben	15.718	10.443	8.835	11.104	12.276
Sonstige Vermögensgegenstände	12.278	12.388	5.977	4.828	2.111
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	60.345	29.099	28.001	26.851	1.152
<b>Fondsvermögen in TEUR</b>	<b>115.301</b>	<b>101.502</b>	<b>67.401</b>	<b>52.023</b>	<b>34.035</b>
Anzahl umlaufende Anteile	10.611.209	9.567.488	6.491.019	5.045.396	3.393.243
Anteilwert (EUR)	10,87	10,61	10,38	10,31	10,03
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,27	0,32	0,33	0,37	0,04
Tag der Ausschüttung	1.9.2014	2.9.2013	3.9.2012	1.9.2011	1.9.2010

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

Renditekennzahlen in %	Berichts- zeitraum 2013/2014	Berichts- zeitraum 2012/2013	Berichts- zeitraum 2011/2012	Berichts- zeitraum 2010/2011	Berichts- zeitraum 2009/2010 <sup>2</sup>
<b>I. Immobilien</b>					
Bruttoertrag	4,9	5,7	5,7	5,9	5,8
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1	-1,4	-1,3	-0,9	-0,4
Nettoertrag	3,8	4,3	4,4	5,0	5,4
Wertänderungen	2,4	2,3	1,0	0,5	0,0
Ausländische Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,3	6,7	5,4	4,5	5,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	7,9	8,3	6,6	5,5	5,4
<b>Gesamtergebnis in Währung</b>	<b>7,9</b>	<b>8,3</b>	<b>6,6</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>7,9</b>	<b>8,3</b>	<b>6,6</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>
<b>II. Liquidität</b>					
	<b>0,8</b>	<b>0,6</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten<sup>3</sup></b>	<b>5,6</b>	<b>5,5</b>	<b>4,4</b>	<b>3,2</b>	<b>0,3</b>

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

<sup>2</sup> Für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24.02.2010 bis 31.05.2010.

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

## ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

	EUR	EUR	EUR
<b>Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres</b>			<b>101.502.029,43</b>
<b>Ausschüttung für das Vorjahr</b>			<b>-3.061.596,16</b>
<b>Ausgleichsposten</b> für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			<b>-153.756,48</b>
Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen		12.747.013,65	
Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen		-1.700.962,24	
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)</b>			<b>11.046.051,41</b>
<b>Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>			<b>107.738,54</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>2.969.816,62</b>
<b>Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>			<b>-755.039,04</b>
davon bei Immobilien		-755.039,04	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
<b>Realisierte Gewinne</b>			<b>0,00</b>
<b>Realisierte Verluste</b>			<b>0,00</b>
<b>Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste</b>			<b>3.645.569,95</b>
davon bei Immobilien		3.645.469,95	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
<b>Währungskursveränderungen</b>			<b>0,00</b>
<b>Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>			<b>115.300.814,27</b>

# ERLÄUTERUNG ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

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

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben im Bericht des Vorjahres 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 2014

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		41.600.000,00	36,08
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		66.040.000,00	57,28
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		40.010.000,00	34,70
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		<b>147.650.000,00</b>	<b>128,06</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		15.718.100,99	13,63
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		<b>15.718.100,99</b>	<b>13,63</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.647.509,12	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Zinsansprüche		40.745,03	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		6.252.819,66	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Andere		4.337.009,37	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		<b>12.278.083,18</b>	<b>10,65</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe I. – IV.</b>		<b>175.646.184,17</b>	<b>152,34</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		55.809.250,52	
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	55.809.250,52		
(insgesamt in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		2.137.546,27	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.595.408,78	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		358.954,99	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Verbindlichkeiten		<b>59.901.160,56</b>	<b>51,95</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>VI. Rückstellungen</b>		<b>444.209,34</b>	<b>0,39</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe V. – VI.</b>		<b>60.345.369,90</b>	<b>52,34</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>VII. Fondsvermögen</b>		<b>115.300.814,27</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>10,87</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>10.611.209</b>	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

## FONDSVERMÖGEN

Zum Stichtag 31.05.2014 beträgt das Fondsvermögen 115.301 TEUR. Dies entspricht bei 10.611.209 Anteilen zum Geschäftsjahresende einem Anteilpreis von 10,87 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 1.205.339 Anteile ausgegeben und 161.618 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 11.046 TEUR.

Zum Berichtsstichtag zählen zehn 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 147.650 TEUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien, fünf Geschäftsgrundstücken und drei gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

## BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Zum Berichtsstichtag bestanden keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

## LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 15.718 TEUR (Stand 31.5.2013: 10.443 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität von 15.718 TEUR sind 5.765 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sind 2.138 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 1.595 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 359 TEUR sowie 2.865 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.648 TEUR gegenüber. Die Rückstellungen in Höhe von 444 TEUR betreffen überwiegend Kosten für Instandhaltung sowie Prüfungskosten und Kosten für steuerliche Beratung. Für einen bereits beurkundeten Vertrag für das Objekt „Neue Balan“ in München wurden 4.687 TEUR als Liquiditätsbedarf reserviert. Verpflichtungen aus noch zu beurkundende Verträgen bestehen zum Stichtag nicht.

## SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 12.278 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (1.648 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 147 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.501 TEUR. Die Zinsansprüche in Höhe von 41 TEUR resultieren aus Bankzinsen. Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 6.253 TEUR. In den anderen Forderungen in Höhe von 4.337 TEUR sind unter anderem aktivierte Kosten für den Dachgeschossausbau in der „Luisenstraße“ (157 TEUR) und in der „Schwanseestraße“ (3.988 TEUR) enthalten sowie neutralisierte Anzahlungen auf bereits beurkundete Objekte.

## VERBINDLICHKEITEN

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 59.901 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 55.809 TEUR setzen sich zusammen aus Darlehen für das Objekt „Schwanseestraße“ (17.094 TEUR), „Riesefeldstraße“ (10.500 TEUR), „Landsbergerstraße“ (7.000 TEUR), „Schwanthalerstraße“ (6.311 TEUR), „Leopoldstraße“ (5.712 TEUR), „Verdistraße“ (5.000 TEUR) und „Pasinger Triangel“ (4.192 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen 2.138 TEUR. Hier werden im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus den Objekterwerben „Landsbergerstraße“ (520 TEUR), „Riesefeldstraße“ (352 TEUR), „Schwanthalerstraße“ (205 TEUR), „Luisenstraße“ (94 TEUR) und Verdistraße (62 TEUR) und ausgewiesen, aber auch Sicherheitseinhalte aus Rechnungen für die „Augustenstraße“, „Luisenstraße“ und „Schwanseestraße“ (903 TEUR).

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1.595 TEUR werden mit 1.473 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 359 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 141 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 94 TEUR, Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern in Höhe von 107 TEUR sowie übrige Verbindlichkeiten in Höhe von 17 TEUR.

## RÜCKSTELLUNGEN

Zum Stichtag bestanden Rückstellungen für Kosten der steuerlichen Beratung, für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von insgesamt 71 TEUR sowie Rückstellungen für Instandhaltung und Bau in Höhe von 373 TEUR.



Leopoldstraße, Schwabing, Foto: Bernd Perlbach

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MAI 2014

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

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
1		Augustenstraße <b>DE</b> – 80333 München – Maxvorstadt Augustenstraße 79	G	62,7 B 27,2 G/H 3,6 W 6,1 K 0,4 A
2		Luisenstraße <b>DE</b> – 80333 München – Maxvorstadt Luisenstraße 51+53, Theresienstraße 47a	G	39,6 B 39,5 G/H 2,6 I 9,6 W 8,5 Ho 0,2 K
3		Schwannseestraße <b>DE</b> – 80538 München – Obergiesing Schwannseestraße 54, 56, 58, Oberaudorfer Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 Scharfreiterstraße 1e, 3, 5, 7, 7a, 9, 11	W	0,8 B 1,0 G/H 1,2 K 97,0 W
4		Pasinger Triangel <b>DE</b> – 81241 München – Pasing Josef-Retzer-Straße 44–48, Bodenstedtstraße 51	W/G	0,8 A 23,0 B 18,5 G/H 6,3 K 51,4 W
5		Leopoldstraße <b>DE</b> – 80802 München – Maxvorstadt Leopoldstraße 7	G	64,2 B 27,6 G/H 1,6 I 6,2 K 0,4 A
6		Adlzreiterstraße <b>DE</b> – 80337 München – Ludwigsvorstadt Adlzreiterstraße 14	W	1,6 A 98,4 W
7		Schwanthalerstraße <b>DE</b> – 80336 München – Ludwigsvorstadt Schwanthalerstraße 75/75a	G	87,9 B 4,3 K 7,7 W 0,1 I

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale
03/2010	56	1965/1966 2007–2009 (Teilsanierung)	1.119	2.383 <sup>6</sup>	139	G, LA, PA
04/2010	56	Ca. 1900 (Luisenstraße 51) 1950 (Luisenstraße 53) 2002–2003 (Renovierung) 2007–2008 (Renovierung)	2.096	4.477	705	A, PA
06/2010	66	1952/1953 1983 (Teilsanierung) 2014 <sup>7</sup>	13.427	131	12.919 <sup>8</sup>	G
08/2010	45	1989 2003–2009 (Modernisierung)	2.369	1.281	1.878	G, PA
11/2010	38	1982 2009–2010 (Modernisierung) 2013 (Sanierung Tiefgarage)	1.637	2.698	-	A, F, G, PA
05/2011	58	1900/1957 Laufende Teilsanierung	1.210	137	2.052	-
10/2011	57	2001	1.824	5.538	551	F, G, PA

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

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

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

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

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

<sup>6</sup> Die Nutzfläche hat sich aufgrund der Tatsache, dass Neuvermietungen auf Basis der Bruttowohnfläche erfolgen um 27m<sup>2</sup> erhöht.

<sup>7</sup> DG – Neubau und energetische Sanierung in Bauteil I in Q2 2014 abgeschlossen.

<sup>8</sup> Bedingt durch eine Aufstockung und umfassende Sanierung des Objektes hat sich die Nutzfläche gegenüber dem Vorjahr verändert.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MAI 2014

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

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
8		Verdistrasse <b>DE</b> – 81247 München – Obermenzing Verdistrasse 45	W/G	18,3 G/H 3,1 I 76,4 W 2,2 K
9		Landsberger Straße <b>DE</b> – 81241 München – Pasing Landsberger Straße 480–482	G	53,7 B 20,0 G/H 0,8 I 17,5 W 7,7 K 0,3 A
10		Riesenfeldstraße <b>DE</b> – 80809 München Riesenfeldstraße 75	W/G	55,0 B 4,9 G/H 4,1 I 31,0 W 4,0 K 1,0 A

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

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

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

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

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

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

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale
10/2012	60	2004	3.058	1.058	2.489	G, PA
5/2013	56	1988	2.019	4.068	1.091	A, F, G, K, PA
2/2014	60	1972 2011-2013 (Komplettsanierung außer Tiefgarage)	3.053	5.225	1.269	A, F, G, PA

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

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

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

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

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

# ÜBERSICHT VERKEHRSWERTE UND MIETEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>2</sup>
1	Augustenstraße <b>DE</b> – 80333 München Maxvorstadt	5,6	Groß- und Einzelhandel	2,5
2	Luisenstraße <b>DE</b> – 80333 München Maxvorstadt	12,8	Medienwirtschaft	3,2
3	Schwanseestraße <b>DE</b> – 80538 München Obergiesing	3,5	Individuals	0,3
4	Pasinger Triangel <b>DE</b> – 81241 München Pasing	0,6	Freie Berufe	1,8
5	Leopoldstraße <b>DE</b> – 80802 München Maxvorstadt	0,0	Finanzwesen, Versicherungen	2,5
6	Adlzreiterstraße <b>DE</b> – 80337 München Ludwigsvorstadt	0,3	Individuals	0,3
7	Schwanthalerstraße <b>DE</b> – 80336 München Ludwigsvorstadt	5,3	Technologie	3,4
8	Verdistraße <b>DE</b> – 81247 München Verdistraße 45	1,1	Soziale Einrichtung, Hilfsorganisation	16,5
9	Landsberger Straße <b>DE</b> – 81241 München Landsberger Straße 480-482	2,5	Groß- und Einzelhandel	3,0
10	Riesefeldstraße <b>DE</b> – 80809 München Riesefeldstraße 75	2,8	Technologie	4,2

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

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

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

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

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

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

Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup>	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
525,5	6,5	524,2	9.330,0	0,0
852,9	5,9	835,0	13.810,0	0,0
1.249,7	3,3	1.929,9	35.500,0	48,2
485,4	5,2	485,7	9.150,0	45,8
723,3	5,7	708,7	12.900,0	44,3
257,1	4,0	251,0	6.100,0	0,0
1.028,9	5,9	1.087,3	16.980,0	37,2
698,0	5,6	695,8	12.160,0	41,1
789,1	5,8	770,9	13.020,0	53,8
1.042,3	5,1	1.035,6	18.700,0	56,1

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.05.2014.

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

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

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

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

# ÜBERSICHT ANSCHAFFUNGSKOSTEN

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Augustenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	7.550,0	581,2	264,3	316,9	7,7	57,5	330,8	69
2	Luisenstraße DE – 80338 München Maxvorstadt	13.425,0	986,6	455,5	531,1	7,4	97,5	569,0	70
3	Schwannseestraße DE – 80538 München Obergiesing	36.807,4	1.222,5	542,5	680,0	3,3	122,3	733,6	72
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München Pasing	8.722,0	531,6	304,9	226,7	6,1	53,1	327,6	74
5	Leopoldstraße DE – 80802 München Maxvorstadt	12.084,8	649,2	413,0	236,2	5,4	64,9	415,5	77
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	5.937,3	550,1	205,9	344,2	9,3	55,0	380,2	83
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München Ludwigsvorstadt	16.368,0	936,1	558,1	378,0	5,7	93,5	685,3	88
8	Verdistraße DE – 81247 München Obermenzing	11.462,5	903,2	399,0	504,2	7,9	90,3	750,9	100
9	Landsberger Straße DE – 81241 München Pasing	13.000,0	720,9	437,5	283,4	5,6	72,1	642,8	107
10	Riesenfeldstraße DE – 80809 München Riesenfeldstraße 75	18.865,0	1.466,0	660,3	805,7	7,8	48,9	1.417,1	116

## 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	Riesenfeldstraße 75 DE – 80809 München	Gemischt genutztes Grundstück	2/2014

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

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

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

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

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

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

## VERKÄUFE

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

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

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

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

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

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

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

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



Pasinger Triangel, Pasing, Foto: Bernd Perlbach

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MAI 2014

## TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 15.718 TEUR (13,6 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle werden zum Stichtag 1.018 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 26.05.2014 0,275 %. Des Weiteren befinden sich 6.057 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg- Ebersberg mit einer Verzinsung von 0,350 % zum 31.05.2014 und 8.047 TEUR auf einem Konto der ING Niederlande mit einer Verzinsung von 1,000 % zum

31.05.2014, sowie 1 TEUR auf einem Konto der Bank Sarasin mit einer Verzinsung von 0,150 % per 31.05.2014.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 596 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 31.05.2014 0,080 %.

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

## I. GELDMARKTINSTRUMENTE

Stand 31.05.2014

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## II. INVESTMENTANTEILE

Stand 31.05.2014

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## III. WERTPAPIERE

Stand 31.05.2014

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

---

## IV. WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE UND WERTPAPIER-DARLEHENSGESCHÄFTE

Stand 31.05.2014

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

---

## V. SICHERUNGSGESCHÄFTE

Stand 31.05.2014

### 1. Devisentermingeschäfte

Liegen zum Stichtag nicht vor.

---

### 2. Zins-Swaps

Liegen zum Stichtag nicht vor.

---

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MAI 2014

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.647.509,12	1,43
davon Betriebskostenvorlagen		1.500.558,63		
davon Mietforderungen		146.950,49		
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		40.745,03	0,04
3.1 Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien			6.252.819,66	5,42
3.2 Anschaffungsnebenkosten bei Beteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.337.009,37	3,76
davon Forderungen aus Anteilumsatz		(0,00)		
			<b>12.278.083,18</b>	<b>10,65</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG) (insgesamt in Fremdwährung)	(0,00)	55.809.250,52	55.809.250,52	48,40
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.137.546,27	1,85
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.595.408,78	1,38
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		358.954,99	0,31
			<b>59.901.160,56</b>	<b>51,94</b>
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>444.209,34</b>	<b>0,39</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>115.300.814,27</b>	<b>100,0</b>
Anteilwert (EUR)			10,87	
Umlaufende Anteile (Stück)			10.611.209	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

### Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

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

# ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JUNI 2013 BIS ZUM 31. MAI 2014

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		15.694,50	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		83.061,45	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		42.850,85	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.909.463,89	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		196.073,11	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>6.247.143,80</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			1.336.636,35	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	97.152,06		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	864.233,86		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	248.823,32		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	126.427,11		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		794.087,99	
3. Verwaltungsvergütung			886.509,16	
4. Verwahrstellenvergütung			45.000,00	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			75.950,04	
6.1 Sachverständigenkosten			84.591,80	
6.2 Sonstige Aufwendungen gem. § 12 Abs. 5 BVB			54.551,84	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>3.277.327,18</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>2.969.816,62</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				0,00
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>0,00</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				107.738,54
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>3.077.555,16</b>

Gesamtkostenquote	1,05 %
Erfolgsabhängige Vergütung	n/a
Transaktionsabhängige Vergütung	0,22 %
Transaktionskosten	EUR 236.250,00

# ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

## ERTRÄGE

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 6.247 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 5.909 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 99 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankkonten.

Aktivierete Bauzeitzinsen sind in Höhe von 196 TEUR enthalten.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 43 TEUR resultiert aus übrigen Erträgen (28 TEUR) und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (15 TEUR).

## AUFWENDUNGEN

Die **Aufwendungen** in Höhe von 3.277 TEUR beinhalten Bewirtschaftungskosten, Kosten für Darlehenszinsen, Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Verwahrstellenvergütungen, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Aufwendungen für Sachverständige sowie übrige Kosten.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.337 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die **Betriebskosten** in Höhe von 97 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbare Nebenkosten. Die Position **Instandhaltungskosten** in Höhe von 864 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den **Kosten der Immobilienverwaltung** in Höhe von 248 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung. Die **sonstigen Kosten** (126 TEUR) betreffen Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte sowie übrige Aufwendungen und nicht abzugsfähige Vorsteuerbeträge.

Im Berichtszeitraum fielen keine Erbbauzinsen an.

Die Position **Zinsaufwendungen** (794 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für die Objekte „Schwanthalerstraße“, „Leopoldstraße“, „Schwanseestraße“, „Pasinger Triangel“, „Riesefeldstraße“, „Verdistraße“, „Landsbergerstraße“ sowie Kosten, die diese Darlehen betreffen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 887 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 45 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 76 TEUR.

Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf 85 TEUR. Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § II Abs. 4 BVB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 55 TEUR.

## ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTEN

Im Berichtsjahr haben keine Veräußerungsgeschäfte stattgefunden.

## ERTRAGSAUSGLEICH

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 108 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 3.078 TEUR.

## GESAMTKOSTENQUOTE (TER)

Die Total Expense Ratio (1,05 %) 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 Verwahrstellenvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § II Abs. 4 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 6 BVB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Geschäftsjahr sind 0,22 % transaktionsabhängige Vergütungen angefallen.

## **ANGABE ZU DEN KOSTEN GEM. § 41 ABS. 4, 5 UND 6 INVG**

### **VERMITTLUNGSPROVISIONEN**

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Sondervermögen an die Ver-

wahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

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

Im Berichtszeitraum wurden keine 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.



Luisenstraße, Maxvorstadt, Foto: Bernd Perlbach

# VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM 31. MAI 2014

	insgesamt	je Anteil
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 63.312,94	0,01
2. Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag	EUR 10.437,21	0,00
3. Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 3.077.555,16	0,29
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
	EUR 3.151.305,31	0,30
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>		
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 78 InvG	EUR 1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR 285.278,88	0,03
	<hr/>	
	286.278,88	0,03
<b>III. Gesamtausschüttung</b>		
I. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 2.865.026,43	0,27
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
<b>Gesamtausschüttung auf 10.611.209 ausgegebene Anteile</b>	<b>EUR 2.865.026,43</b>	<b>0,27</b>

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

**Vortrag aus dem Vorjahr**

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 63.312,94 EUR.

**Ertragsausgleich aus dem Gewinnvortrag**

Es wurde ein Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag in Höhe von 10.437,21 EUR berücksichtigt.

**Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.05.2014 beträgt 3.077.555,16 EUR.

**Einbehalte von Überschüssen gem. § 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 285.278,88 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

**Für Ausschüttung vorgesehene Erträge**

Bei 10.611.209 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung insgesamt 2.865.026,43 EUR. Somit werden pro Anteil 0,27 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 01.09.2014.

München, im August 2014

**Catella Real Estate AG**

Dr. A. Kneip  
Vorstandssprecher



B. Fachtner  
Vorstand



H. Fillibeck  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand



Landsberger Straße, Pasing, Foto: Bernd Perlbach

# BESONDERER VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Die Catella Real Estate AG, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens Catella MAX für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2013 bis 31. Mai 2014 zu prüfen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

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

## **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 Kapitalverwaltungsgesellschaft. 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, 8. August 2014

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer

# STEUERLICHE HINWEISE

## Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG

### Catella MAX

Endausschüttung am 01.09.2014, ISIN: DE000A0YFRV7, Geschäftsjahresbeginn: 01.06.2013

Geschäftsjahresende: 31.05.2014, Beschlussstag: 01.09.2014

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privatvermögen <sup>1</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG <sup>3</sup> pro Anteil EUR
I a) Betrag der Ausschüttung <sup>4</sup>	0,2700	0,2700	0,2700
I a) aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000
Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,1604	0,1604	0,1604
2) Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0171	0,0171	0,0171
I b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,1123	0,1123	0,1123
Gesamtbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,1294	0,1294	0,1294
I c) Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG <sup>5</sup>	-	0,0000	-
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG <sup>5</sup>	-	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) <sup>6</sup>	-	0,0003	0,0003
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 EStG 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 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist <sup>7</sup>	-	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 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist <sup>7</sup>	-	0,0000	0,0000

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:	Privatvermögen <sup>1</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG <sup>3</sup> pro Anteil EUR
I d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa) im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,0003	0,0003	0,0003
bb) im Sinne des § 7 Absatz 3	0,1291	0,1291	0,1291
Zusatz davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,1291	0,1291	0,1291
cc) im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 5, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
I e) (weggefallen)	-	-	-
I f) den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und <sup>8</sup>			
aa) der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG 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 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
cc) der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd) in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG 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 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
I g) den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,1604	0,1604	0,1604
I h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000
Zusatz den Betrag der nach § 3 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 nichtabziehbaren Werbungskosten	0,0087	0,0087	0,0087

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

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

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

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

<sup>5</sup> Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen.

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

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

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

# STEUERLICHE HINWEISE

## 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 01.06.2013 bis 31.05.2014**

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 bzw. § 102 KAGB geprüften Buchführung/Aufzeichnungen 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 01.09.2014

**Deloitte & Touche GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Andreas Schulz  
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

gez. Frederik Wolf  
(Steuerberater)



Adlzreiterstraße, Ludwigsvorstadt, Foto: Bernd Perlbach

# STEUERLICHE HINWEISE

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 30.04.2014 in Höhe von EUR 0,35 je Anteil erfolgt am 01.08.2014.

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 Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

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

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

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der 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 Investmentgesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

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

<sup>1</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01.01.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger grundsätzlich steuerfrei.

gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Investmentgesellschaft, 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 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 Einkommensteueranverlagung 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 können nach Auffassung der Finanzverwaltung als sog. Schachteldividenden 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 grundsätzlich 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 01.01.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 01.01.2009 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 ANLEGEREBOENE

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz

von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung von vor dem 01.01.2009 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 Investmentgesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

## ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### INLÄNDISCHE MIETERTRÄGE UND ZINSTRÄGE SOWIE ZINSÄHNLICHE ERTRÄGE

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.<sup>2</sup> Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

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

<sup>2</sup> 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 ganz<sup>3</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 01.01.2009

<sup>3</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

# STEUERLICHE HINWEISE

erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 01.01.2009 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

Vor dem 01.03.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden aus inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften sind bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei.<sup>4</sup> Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind dem Sondervermögen nach dem 28.02.2013 zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig.

Bei einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern sind in- und ausländische Dividenden aus Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, 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 gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenderträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften als sog. 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.

Aufgrund des Gesetzes zur Umsetzung des EuGH-Urteils vom 20.10.2011 in der Rechtssache C-284/09 („Streubesitzdividenden“) wird für den Zeitraum ab dem 01.03.2013 anstelle des bisherigen einheitlichen Aktiengewinns ein Aktiengewinn EStG (für betriebliche Anleger im Sinne des § 3 Nr. 40 EStG) sowie ein Aktiengewinn KStG (für körperschaftsteuerpflichtige Anleger) berechnet.

## 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 Substanzauschüttung vermindert werden.

## VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREbene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei<sup>5</sup>, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). Von Einzelunternehmern sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Investmentgesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträgen zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt 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, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Investmentgesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes 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 Ausländer-

eigenschaft 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 Sondervermögen - eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

## SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

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

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

## KIRCHENSTEUER

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

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

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

# STEUERLICHE HINWEISE

## AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

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

Übt die Investmentgesellschaft 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 Sondervermögen 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 Investmentgesellschaft 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 Anlagengrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen i.S.d. ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Investmentgesellschaft 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 30.04.2014 26,78 %. Der in der Ausschüttung am 01.08.2014 enthaltene periodische Zinsanteil beträgt 0,1039857 EUR.

## GRUNDERWERBSTEUER

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

### Hinweis:

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

## RECHTLICHES UND STEUERLICHES RISIKO

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens 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

## KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Catella Real Estate AG

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

Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung  
18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31.12.2013  
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2013  
2.648 TEUR

## AUFSICHTSRAT

Johan Ericsson (Vorsitzender) – bis 31.12.2013  
Catella AB, Schweden  
Group Chief Executive

Knut Pedersen – ab 01.01.2014 (Vorsitzender ab 06.02.2014)  
Catella AB, Schweden  
Chief Executive Officer

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

Heimo Leopold  
Vermögensverwalter

Johan Nordenfalk  
Catella AB, Schweden  
Group Head of Legal

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

Paul Vismans  
Selbständiger Berater

## VORSTAND

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

## GESELLSCHAFTER

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

## VERWAHRSTELLE

CACEIS Bank Deutschland GmbH  
Lilienthalallee 34-36  
80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2013  
5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2013  
157.124 TEUR

## ABSCHLUSSPRÜFER

PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Bernhard-Wicki-Straße 8  
80636 München

## SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS

### **Stefan Zehnter**

Dipl.-Betriebswirt/MRICS

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

### **Florian Lehn**

Dipl.-Ing. (FH)

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

### **Michael Schlarb**

Dipl.-Ing./Immobilienökonom/MRICS

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

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

Dipl.-Ing. (FH)/Architekt

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

## ANLAGEAUSSCHUSS

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

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

**Jürgen Müller**

**Klaus Oberfuchshuber**

**Dr. Manfred Probst (Fachbeirat)**

**Helmut Schiedermaier (Fachbeirat)**

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

**Catella Real Estate AG**

Sitz in München

Vorstand:

Dr. Andreas Kneip (Vorstandssprecher),

Bernhard Fachtner

Henrik Fillibeck

Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Knut Pedersen (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

Alter Hof 5

80331 München

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

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

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



**CATELLA REAL ESTATE AG**