



# CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. NOVEMBER 2016





# Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.11.2016	Stand 31.05.2016	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	230.810	216.223	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	299.155	272.092	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	7.019	32.713	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	25,6	26,1	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	266.999	213.728	TEUR
davon direkt gehalten	266.999	213.728	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	13	12	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	1	0	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	98,6	99,0	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	25.346	18.280	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	3.036	7.585	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	22.310	10.695	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	9,7	4,9	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	6,4	12,1	%
seit Auflage <sup>10</sup>	56,0	46,6	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	17.869.306	17.311.635	Stück
Ausgabepreis	13,57	13,11	EUR
Anteilwert <sup>11</sup>	12,92	12,49	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	01.09.2016	01.09.2016	
Ausschüttung je Anteil	0,37	0,37	EUR

Auflage des Fonds: 24.02.2010

ISIN: DE000A0YFRV7

WKN: A0YFRV

Internet: [www.catella.com/de/Deutschland/Immobilienfonds/](http://www.catella.com/de/Deutschland/Immobilienfonds/)

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 vom 01.06.2016 bis 30.11.2016, im Vergleichszeitraum 01.06.2015 bis 31.05.2016.

<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 Brutto-Liquidität 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 30.11.2016 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 30.11.2016, Angabe zum 31.05.2016 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2016.

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



# Inhaltsverzeichnis

- 03 Kennzahlen „auf einen Blick“
- 06 Zwischenbericht der Fondverwaltung
- 16 Übersicht Vermietung
- 18 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. November 2016
- 22 Vermögensaufstellung zum 30. November 2016 – Teil I: Immobilienverzeichnis
- 26 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
- 28 Übersicht Anschaffungskosten
- 29 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
- 30 Vermögensaufstellung zum 30. November 2016 – Teil II: Bestand der Liquidität
- 31 Vermögensaufstellung zum 30. November 2016 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
- 32 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 36 Anhang
- 52 Gremien

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Tätigkeitsbericht

### Situation am Immobilienmarkt München

#### Rahmenbedingungen in München

München ist einer der attraktivsten Wirtschaftsstandorte in Europa. Die Prognosen deuten darauf hin, dass sich der positive Trend in München unverändert fortsetzen wird. Wie kaum einer anderen Stadt gelingt München der Spagat zwischen Tradition und Moderne, zwischen Lebensgefühl und Wirtschaftsaktivität. Der ausgewogene Branchenmix sorgt für eine solide und krisenfeste Wirtschaftskraft: Neben Großunternehmen, Mittelständlern und kleinen Start-ups ist auch das traditionelle Handwerk ein bedeutender Wirtschaftsfaktor.

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 den Survey „Emerging Trends in Real Estate 2016“ des Urban Land Institute (ULI) untermauert. Die bayerische Landeshauptstadt landete in dieser Befragung auf dem zehnten Platz und wird für die robuste Wirtschaft und sowie die hohe Stabilität des Immobilienmarktes geschätzt. Die geringen Leerstandsquoten und die wenigen Flächen, die für Immobilienentwicklung zur Verfügung gestellt werden, treffen auf eine hohe Nachfrage. Die sehr gute wirtschaft-

liche Lage und eine vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote von 4,4 % (Stand Juni 2016) sowie die anhaltend positiven Prognosen sprechen dafür, dass auch der Immobilienmarkt auf konstant hohem Niveau bleiben wird. Die bundesdeutsche Arbeitslosenquote liegt zum Vergleich bei 5,9 %.

Im Bereich Lebensqualität landet München deutschlandweit auf Platz eins (Quality of Living Survey 2016 der Unternehmensberatung Mercer). In diesem Kontext wurde München im „Städteranking 2016“ der WirtschaftsWoche (WiWo) bereits zum sechsten Mal auf Platz eins gewählt und darf sich nach wie vor als eine der innovativsten Städte Deutschlands bezeichnen. Zudem sind knapp 60 % der Frauen berufstätig und es hat bundesweit die höchste Lebenserwartung. Die positive Bevölkerungsentwicklung der Region München dürfte auch ein Resultat der aktuell guten Beschäftigungsaussichten sein. Doch nicht nur die niedrige Arbeitslosenquote spiegelt die Stärke des Wirtschaftsstandortes wider. Die Erwerbstätigenprognose der Stadt München sieht einen Zuwachs auf über eine Million Erwerbstätige im Jahr 2030 (vgl. Landeshauptstadt München, Erwerbstätigenprognose München 2015, Stand: 11/2015). Die hohe Kaufkraft der Einwohner ist seit Jahren das Resultat dieser herausragenden wirtschaftlichen Entwicklung der

Landeshauptstadt. Der Landkreis München weist mit einer durchschnittlichen Nettokaufkraft von 30.530 EUR pro Kopf einen deutlich höheren Wert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (21.879 EUR) auf (vgl. Studie GfK Kaufkraft Deutschland 2016).

Neben der ökonomischen Entwicklung gilt insbesondere die demografische Komponente als fundamentaler Faktor für die Nachfrage nach Immobilien. Derzeit leben rund 1,54 Millionen Einwohner in München (Stand: 11/2016). Nach der Prognose der Stadt München wird die Zahl der Wohnberechtigten bis 2018 die 1,6 Millionen überschreiten und bis 2030 sogar auf 1,72 Millionen ansteigen. Das Bevölkerungswachstum speist sich dabei insbesondere aus Wanderungsgewinnen und aus Geburtenüberschüssen (vgl. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Demografiebericht München, Analyse und Bevölkerungsprognose 2013 bis 2030, Stand: 11/2016). Bemerkenswert ist, dass im gesamten Stadtgebiet ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist. Die Prognose für die Zahl der Wohnberechtigten gibt ein ähnliches Bild für die Zukunft wieder: Für nahezu alle Stadtbezirke wird mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet. Darüber hinaus sind bis Ende 2015 in der Stadt München knapp 21.000 Asylsuchende registriert worden (Zahlen

des Sozialreferats München, 10/2016). Mittelfristig kann durch Familien- nachzug und Zuzug aus dem Bundes- gebiet mit zusätzlich bis zu 80.000 Einwohnern gerechnet werden. Damit wird München weiterhin eine der am stärksten wachsenden Großstädte in Deutschland bleiben, die entsprechende Nachfrageimpulse auf dem Wohnungs- markt erfährt (vgl. Jones Lang LaSalle, München Residential City Profile, 1. Halbjahr 2016).

### **Investmentmarkt**

Nach einem Rekordjahr 2015 zeigt sich der Münchener Immobilienmarkt auch 2016 weiterhin stabil bei unvermindert hoher Nachfrage auf allen Teilmärkten. Wegen der erneuten Preiserhöhung ist umsatzmäßig ein Wachstum gegenüber 2015 zu verbuchen und die Leerstands- quote für das Stadtgebiet München anhaltend gering. München wird auch weiterhin als einer der drei vielver- sprechendsten Wirtschaftsstandorte in Europa betrachtet – nach London und Paris.

Im Jahresvergleich liegt der Fokus der Investoren immer noch auf Büroim- mobilien. Dies wird durch einen Anteil von 64,6 % am Gesamttransaktions- volumen untermauert (BNP Paribas Real Estate, Q3 2016). Mit deutlichem Abstand folgt der Sektor Einzelhandel mit 14 % auf dem zweiten Platz. Der Investmentmarkt wird insbesonde- re komplettiert durch die Sektoren Hotel, Industrie und Logistik, welche nicht zuletzt aufgrund des fehlenden Angebots unter die 5-Prozent-Hürde gefallen sind (vgl. Colliers, Bürovermie- tung & Investment, Q3 2016).

Wie auch in den Vorjahren sind auf der Käuferseite insbesondere offene Immobilienfonds (Publikums- sowie Spezialfonds) vertreten gewesen. Auch Privatpersonen waren 2016 erneut stark am Markt aktiv. Rund 30 % bzw. 1,0 Mrd. EUR des Investitionsvolu- mens ging auf das Konto ausländischer Investoren, was deutlich weniger ist als im Vorjahr. Dies lag nicht am fehlenden Interesse am Münchner Immobilien- markt, sondern die aus dem Ausland stammenden Käufer konnten noch kei- ne geeigneten Investments akquirieren. Trotz der hohen Immobilienpreise und der sinkenden Renditen schrecken die internationalen Investoren nicht vor dem Standort München zurück. (vgl. Colliers, Bürovermietung & Invest- ment, Q3 2016).

Mit hohem Transaktionsvolumen und Abwärtstendenz bei den Renditen bietet der Münchener Investmentmarkt im dritten Quartal 2016 das bereits seit längerem gewohnte Bild. München zieht nationales wie internationales Kapital an, und alle Assetklassen stoßen auf rege Nachfrage. Im Bürobereich lässt die mittlerweile auf ein sehr niedriges Niveau gesunkene Leer- standsrate Investments in Objekte mit Leerstand oder Renovierungsbedarf immer attraktiver werden, insbesondere da die Fertigstellungspipeline auch für die nächsten Jahre nur schwach gefüllt ist. Genau diese Entwicklung bremst das Transaktionsvolumen jedoch auch, da die Zahl der Neubauobjekte immer noch gering ist (vgl. Colliers, Bürover- mietung & Investment, Q3 2016).

Die Verschärfung der Wohnungs- knappheit im Innenstadtbereich setzt

sich weiter fort. Der Wohnungsbestand von rund 786.790 Einheiten (Ende 2015) soll in den nächsten Jahren sukzessiv ausgebaut werden. Hierbei steht die Bebauung der Peripherie und Umwidmung von alten Betriebs- und Militärgeländen in Wohnraum im Vordergrund. In den nächsten Jahren sollen über 8.500 Wohneinheiten pro Jahr entstehen. Viel zu wenig, wenn die aktuelle Entwicklung der Haushalts- zahlen und die Bautätigkeit verglichen werden. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ermittelt für 2016 einen Wohnbaube- darf von ca. 11.200 Einheiten – nach- fragegerecht wären vermutlich zurzeit eher 15.000 bis 20.000 Wohneinheiten pro Jahr. Zur Jahresmitte 2016 lag der Median der Kaufpreise für Eigentums- wohnungen bei 6.490 EUR/m<sup>2</sup>, dies entspricht einem Anstieg von rund 12,5 % im Vergleich zum Vorjahr (vgl. Jones Lang LaSalle, München Residen- tial City Profile, 1. Halbjahr 2016).

### **Vermietungsmarkt**

Auch am Münchener Bürovermie- tungsmarkt hält die Dynamik weiter an. Seit Jahresbeginn wurden rund 560.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet oder von Eigennutzern belegt. Das ist der höchste Flächenumsatz seit 2011. Auch für das letzte Quartal des Jahres wird ein starker Umsatz erwartet, darunter werden einige Großabschlüsse auch jenseits der 20.000 m<sup>2</sup>-Marke erwartet. Es wird ein Gesamtjahresergebnis von 750.000 m<sup>2</sup> prognostiziert. Das läge in etwa auf dem Niveau von 2015. (vgl. Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, 3. Quartal 2016)

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Beim Umsatzvolumen unter den Münchener Teilmärkten führt wie üblich die Innenstadt, welche in diesem Jahr allerdings nur circa 20 % alleine auf sich vereint (110.000 m<sup>2</sup>), gefolgt vom Teilmarkt Süden (16 %). Das Umland-Nord als wichtigster Umland-Teilmarkt folgte auf dem dritten Platz mit 10 %. Der Leerstand von Büroflächen ist im Jahresverlauf 2016 weiter gesunken und erreicht Ende drittes Quartal 2016 eine Leerstandsquote von 4,7 %, der niedrigsten seit 2002. In den vergangenen Jahren ist die Leerstandsquote in allen Münchener Büroteilmärkten gesunken. Unter den Teilmärkten variiert die Leerstandsquote zwischen 1,7 % in den Teilmärkten Innenstadt und Norden und 11,9 % im Umland-Ost.

Im Jahr 2016 wurden bislang 62.000 m<sup>2</sup> neue Bürofläche fertig gestellt (Stand Ende Q3/2016), darunter unter anderem das Münchner Fenster in der Parkstadt Schwabing mit rund 32.000 m<sup>2</sup>. Derzeit befinden sich rund 450.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau, der Großteil davon im Teilmarkt Osten mit allein 150.000 m<sup>2</sup>. Bis Jahresende kommen noch rund 80.000 m<sup>2</sup> an neuer Bürofläche auf den Markt, im gesamten Jahr 2017 werden es gut 185.000 m<sup>2</sup> sein.

Die Spitzenmiete ist zum zweiten Mal in diesem Jahr gestiegen und notiert bei rund 35,00 EUR/m<sup>2</sup>/Monat. Im 12-Monatszeitraum ist sie um 4,5 % gestiegen und ein weiteres Wachstum wird für die kommenden Quartale erwartet. Auch die Durchschnittsmiete ist in vergleichbarer Größenordnung gestiegen. (vgl. Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, 2016)

Auf dem Vermietungsmarkt für Wohnimmobilien ist die mittlere Angebotsmiete in München im dritten Quartal 2016 auf rund 16,90 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen, was auf 12-Monatssicht einem Anstieg von 6,2 % entspricht. Das höchste durchschnittliche Preisniveau wird u.a. in den Stadtteilen Altstadt-Lehel, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und Schwabing-West erzielt. Die dortige mittlere Angebotsmiete liegt bei 20,00 EUR/m<sup>2</sup>. Viele Mietinteressenten versuchen deshalb auf preisgünstigere Angebote auszuweichen und sind bereit, in weniger gefragten Lagen Wohnungen anzumieten. Trotz der aktuellen Mietanstiege im unteren Segment bleibt die preisliche Spreizung im Münchner Mietwohnungsmarkt groß und reicht von 11,75 EUR/m<sup>2</sup> in den westlichen Vororten bis zu 29,00 EUR/m<sup>2</sup> in Schwabing.

Nachdem die Mieten im letzten Halbjahr nahezu stagnierten, steigen sie nun mit 5,6 % in einem Halbjahr so stark wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe 2004. München ist dabei die untersuchte Großstadt mit dem längsten Aufwärtstrend. Bereits seit 2006 zeigt der Preistrend bei den Mieten, von einzelnen Halbjahren mit stabilen Mieten abgesehen, nach oben. Seitdem erhöhten sich die Mieten um rund 6,10 EUR/m<sup>2</sup> oder mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 4,5 % pro Jahr. Ein nachhaltiger Einfluss durch die Einführung der Mietpreisbremse lässt sich damit bisher nicht feststellen. (vgl. Jones Lang LaSalle, München Residential City Profile, 1. Halbjahr 2016).

## Performance

Der Catella MAX konnte seit Auflage (24.02.2010) eine Gesamtrendite nach BVI von 56,0 % erwirtschaften (Stand: 30.11.2016). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von rund 8,3 % p.a. bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2016/2017 (01.06.2016 bis 30.11.2016) konnte der Catella MAX eine BVI-Gesamtrendite von 6,4 % realisieren. Somit liegt die Renditeentwicklung des Fonds sowohl in Bezug auf die gesamte Fondslaufzeit als auch in Bezug auf das erste Halbjahr über dem angestrebten Zielkorridor der Rendite nach BVI-Methode von 4,0 bis 5,0 % pro Jahr.

## Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 30.11.2016 rund 25,3 Mio. EUR (rund 11,0 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt rund 10,8 Mio. EUR.

## Neuakquisitionen

Im September 2015 wurde die Wohnanlage „Parkview“, für den Fonds vertraglich gesichert. Die Objekte befinden sich in der Gertrud-Grunow-Straße in München, Schwabing-Freimann auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne. Die Wohnanlage „Parkview“ grenzt unmittelbar südlich an den Domagkpark und liegt zentral im neuen Stadtquartier. Sie besteht aus fünf mehrgeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 91 Wohnungen. Die gemeinsame Tiefgarage mit 98 Stellplätzen befindet sich auf dem Baugrundstück und

ist über fünf separate Treppenhäuser mit zugehörigen Aufzügen erreichbar. Nach erfolgreicher Fertigstellung der fünf Gebäude erfolgte zum 01.10.2016 die Übergabe von Besitz, Nutzen und Lasten und die Einstellung in das Fondsvermögen.

### Leerstandssituation

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote (Stand: 30.11.2016) des Catella MAX beträgt 2,2 %. Somit hat sie sich leicht verschlechtert gegenüber dem Ende des Geschäftsjahres 2015/2016 (1,6 %). Die höhere Leerstandsquote ist insbesondere auf die derzeit im Objekt „Tumblinger Straße“ leerstehende Gastronomieeinheit zurückzuführen. Nach Auslaufen der Mietgarantie Ende Oktober 2016 wird diese Fläche in der Leerstandsstatistik mit berücksichtigt.

### Strategische Ausrichtung des Catella MAX

Das Fondsmanagement plant auch im kommenden Geschäftsjahr weitere Liegenschaften mit einem angemessenen Rendite-Risiko-Profil zu kaufen. Der Fokus bei Neuerwerbungen liegt weiterhin auf gemischt genutzten Immobilien mit Wohnanteil sowie Einzelhandelsobjekten ggf. mit einem Anteil an Wohnen. Neben den Ankaufsüberlegungen stehen zunehmend auch sich bietende Verkaufsoportunitäten – nach eingehender Prüfung im Rahmen der laufenden Hold-Sell-Analyse – im Fokus. Klares Bestreben dabei ist jedoch, das frei werdende Eigenkapital zu reinvestieren.

Mittelfristig ist darüber hinaus vorstellbar, den Ankauf weiterer Objekte einzustellen und verstärkt in die

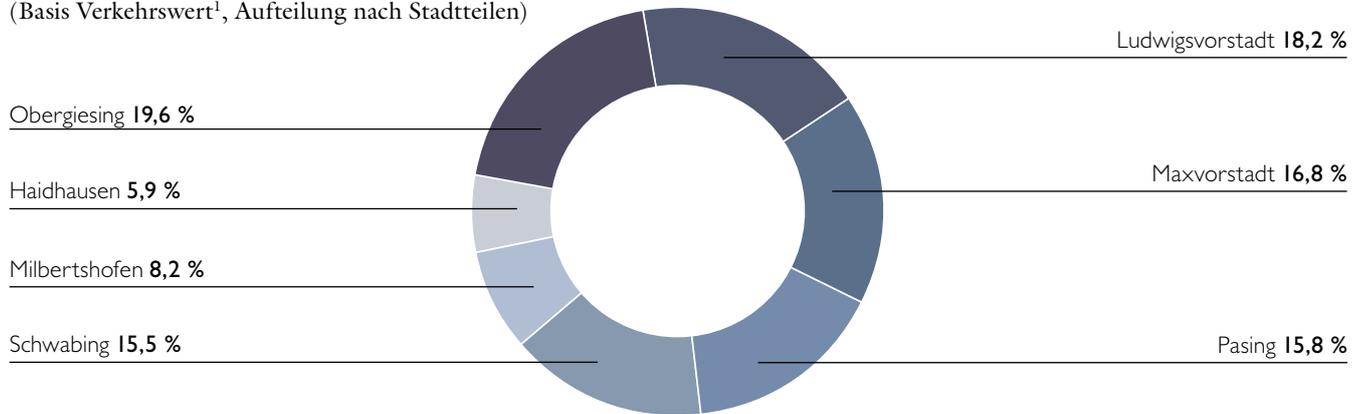


Bestandsoptimierung zu investieren. Das Fondsmanagement beabsichtigt dabei, die langfristige Qualität im Portfolio durch Flächenzuwachs im Rahmen der Nutzung von vorhandenen Baurechtsreserven weiter zu steigern. Das langfristige Ziel ist es, die Vermietungsquote im Fonds durch aktives Asset Management dauerhaft nahe der Vollvermietung zu etablieren.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

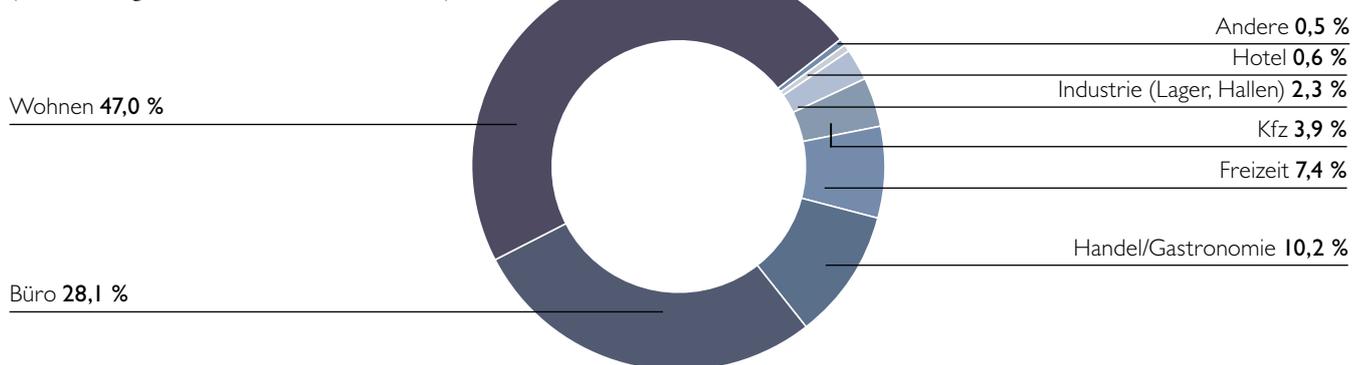
## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

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



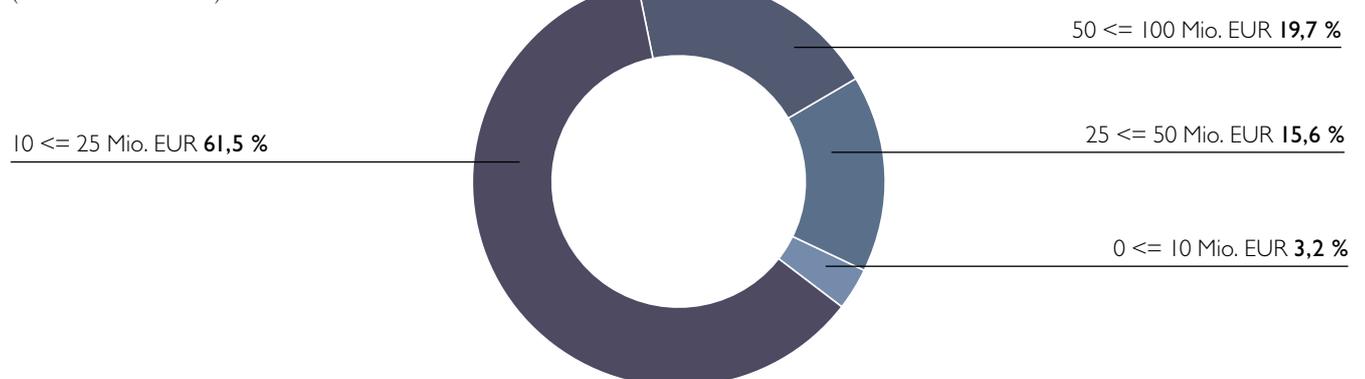
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



## Größenklassen der Fondsimmobilien

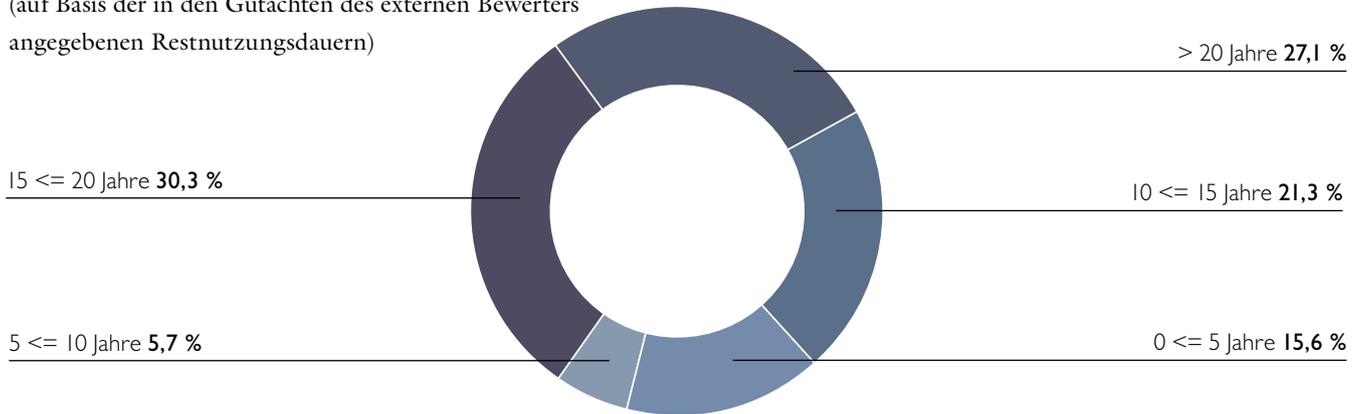
(Basis Verkehrswert<sup>1</sup>)



<sup>1</sup> Berechnungsbasis ist der Durchschnittswert der Gutachten zweier externer Bewerter; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

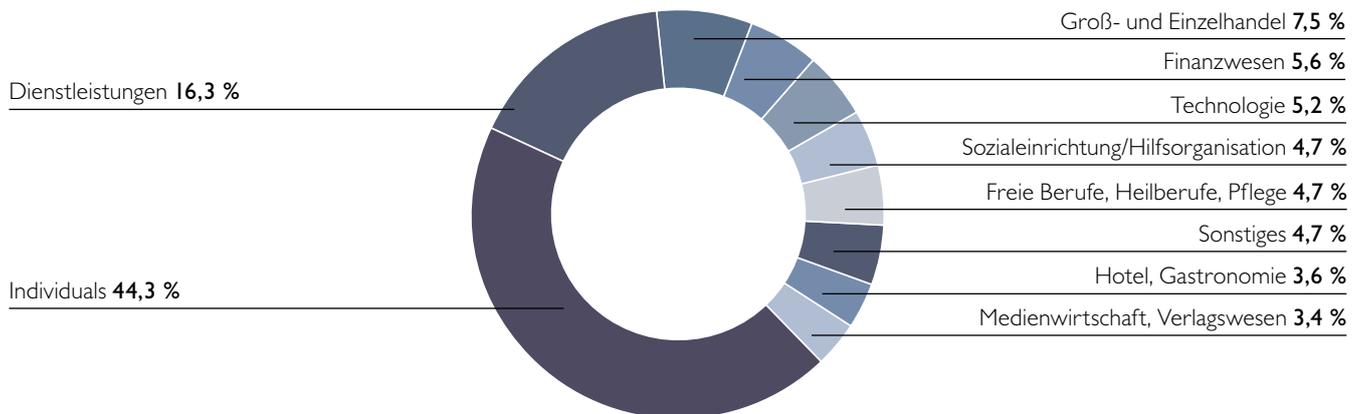
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

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



## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettomieten)





# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 25.346 TEUR (Stand 31.05.2016: 18.291 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 25.346 TEUR sind 11.540 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen

Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sind 946 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 2.400 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 487 TEUR sowie 1.295 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert.

Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2.350 TEUR gegenüber. Die Rückstellungen in Höhe von 257 TEUR betreffen überwiegend Prüfungskosten, Kosten für steuerliche Beratung und Instandhaltung.

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	68.346	25,6	0,0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>68.346</b>	<b>25,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

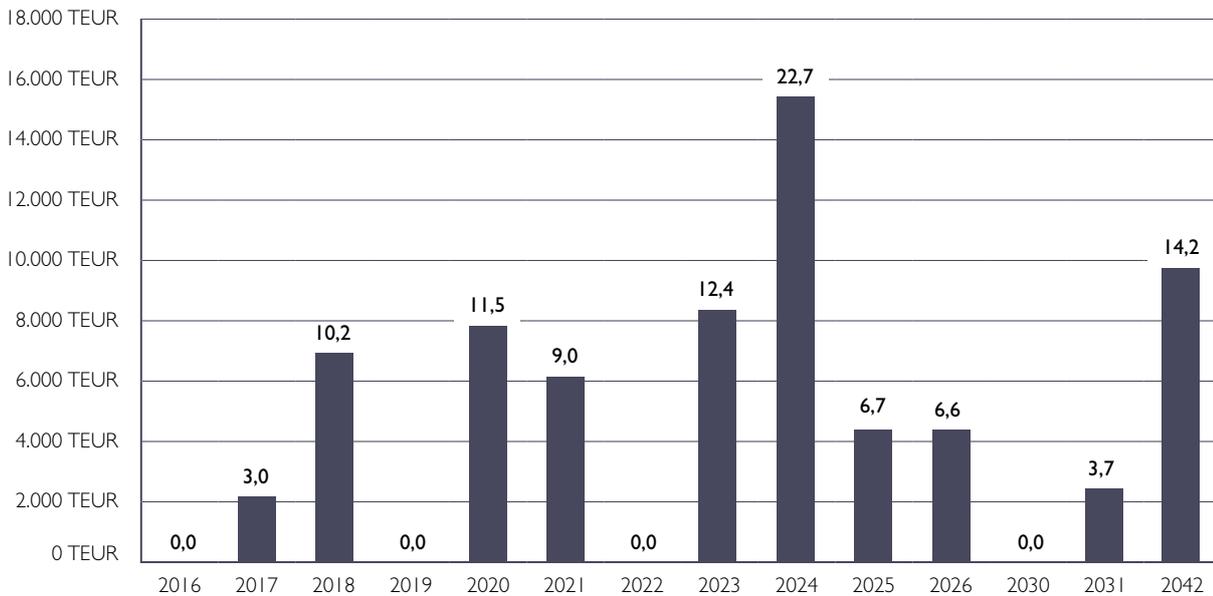
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	4.400	6,4
1 bis 2 Jahre	0	0
2 bis 5 Jahre	18.669	27,3
5 bis 10 Jahre	42.776	62,6
über 10 Jahre	2.500	3,7
<b>GESAMT</b>	<b>68.346</b>	<b>100,0</b>

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

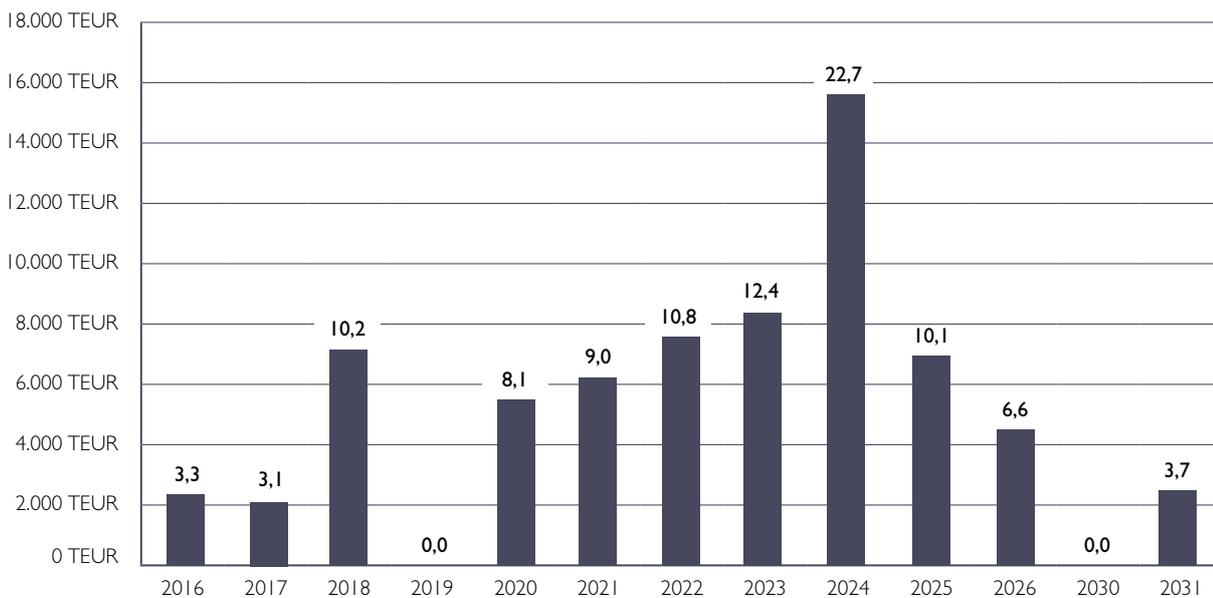
## Ende der Laufzeit der Kredite

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



## Ende der Zinsfestschreibung

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 68.346 TEUR.

## Bericht des Fondsmanagements

### Personal und Organisation

Zum 20.05.2016 schied Johann Nordenfalk aus dem Aufsichtsrat der Catella Real Estate AG aus, sein Amt wurde von Timo Nurminen übernommen.

Mit Wirkung zum 16. September 2016 hat Herr Bernhard Fachtner sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

München, im Dezember 2016

### Catella Real Estate AG



H. Fillibeck  
Vorstand



X. Jongen  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen <sup>1</sup> in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	28,1	28,1	0,0	28,1
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	10,2	10,2	0,0	10,2
Jahresmietertrag Hotel	0,6	0,6	0,0	0,6
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,3	2,3	0,0	2,3
Jahresmietertrag Wohnen	47,0	47,0	0,0	47,0
Jahresmietertrag Freizeit	7,4	7,4	0,0	7,4
Jahresmietertrag Kfz	3,9	3,9	0,0	3,9
Jahresmietertrag Andere	0,5	0,5	0,0	0,5
Leerstand Büro	0,5	0,5	0,0	0,5
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)	0,1	0,1	0,0	0,1
Leerstand Wohnen	0,4	0,4	0,0	0,4
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,3	0,3	0,0	0,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>98,6</b>	<b>98,6</b>	<b>0,0</b>	<b>98,6</b>

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

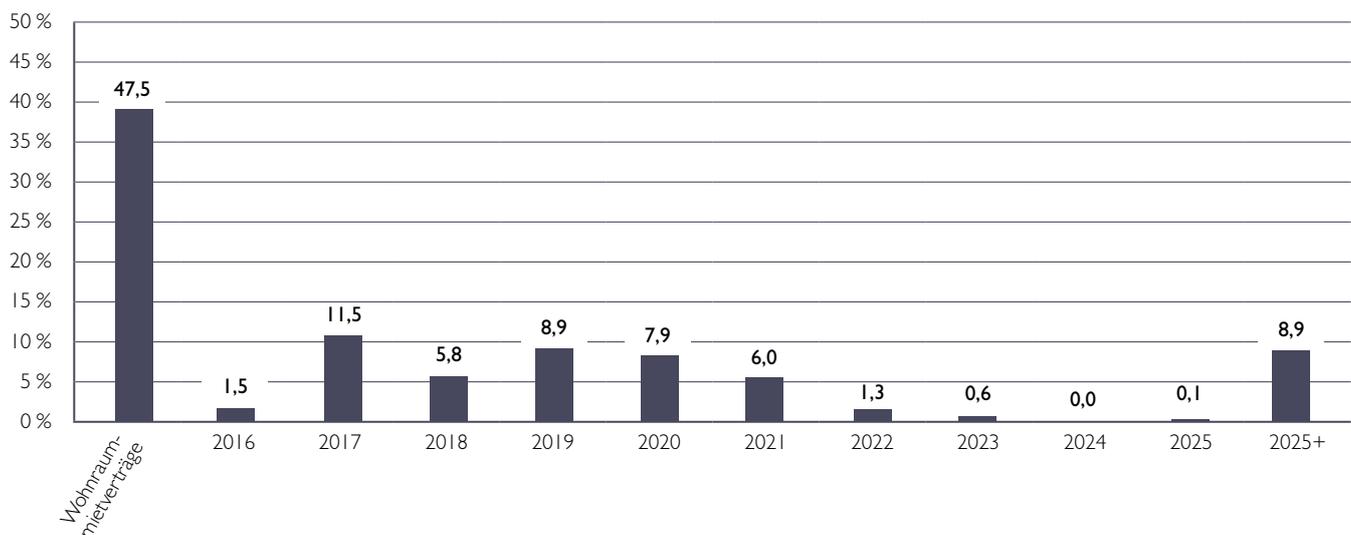
## Restlaufzeit der Mietverträge (Basis Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnraummietverträge	47,5	47,5	0,0	47,5
2016	1,5	1,5	0,0	1,5
2017	11,5	11,5	0,0	11,5
2018	5,8	5,8	0,0	5,8
2019	8,9	8,9	0,0	8,9
2020	7,9	7,9	0,0	7,9
2021	6,0	6,0	0,0	6,0
2022	1,3	1,3	0,0	1,3
2023	0,6	0,6	0,0	0,6
2024	0,0	0,0	0,0	0,0
2025	0,1	0,1	0,0	0,1
2025+	8,9	8,9	0,0	8,9

## 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.1 BGB). Die Darstellung erfolgt aggregiert in der Spalte Wohnraummietverträge. Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2016 bis 2025+.



# Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 30. November 2016

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	60.960.000,00	26,51
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	97.412.500,00	42,20
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	108.626.804,00	47,06
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>266.999.304,00</b>	<b>115,68</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	25.345.877,00	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>25.345.877,00</b>	<b>10,98</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.349.866,94	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	12.439,65	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.276.324,47	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	261.749,49	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>10.900.380,55</b>	<b>4,72</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>303.245.561,55</b>	<b>131,38</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		68.345.533,19	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		945.946,61	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		2.400.430,67	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		487.264,80	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Verbindlichkeiten		<b>72.179.175,27</b>	<b>31,27</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>256.679,77</b>	<b>0,11</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Schulden</b>		<b>72.435.855,04</b>	<b>31,38</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>230.809.706,51</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)		12,92	
Umlaufende Anteile (Stück)		17.869.306	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.11.2016 beträgt das Fondsvermögen 230.810 TEUR. Dies entspricht bei 17.869.306 Anteilen zum Ende der Berichtsperiode einem Anteilpreis von 12,92 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 570.029 Anteile ausgegeben und 12.358 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 7.059 TEUR.

Zum Berichtsstichtag zählen 13 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 266.999 TEUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien, sechs Geschäftsgrundstücken und fünf gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag bestanden keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 25.346 TEUR (Stand 31.05.2016: 18.291 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 25.346 TEUR sind 11.540 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sind 946 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 2.400 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 487 TEUR sowie 1.295 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert.

Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2.350 TEUR gegenüber. Die Rückstellungen in Höhe von 257 TEUR betreffen überwiegend Prüfungskosten, Kosten für steuerliche Beratung und Instandhaltung.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 10.900 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (2.350 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 80 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 2.270 TEUR. Die Zinsansprüche in Höhe von 12 TEUR resultieren aus Bankzinsen. Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 8.276 TEUR. In den anderen Forderungen in Höhe von 262 TEUR sind im Wesentlichen Anzahlungen für Immobilien in Höhe von 211 TEUR enthalten.

## Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 72.179 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 68.346 TEUR setzen sich zusammen aus Darlehen für die Objekte „Schwanseestraße“ (12.026 TEUR), „Riesefeldstraße“ (10.500 TEUR), „neue balan“ (7.000 TEUR), „Landsbergerstraße“ (7.000 TEUR), „Schwanthalerstraße“ (6.128 TEUR), „Leopoldstraße“ (5.542 TEUR), „Verdistraße“ (5.000 TEUR), „Pasinger Triangel“ (2.100 TEUR) und „Parkview“ (13.050 TEUR).

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2.400 TEUR werden mit 2.309 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 487 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 113 TEUR, Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern in Höhe von 68 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 167 TEUR sowie übrige Verbindlichkeiten in Höhe von 140 TEUR.

## Rückstellungen

Zum Stichtag bestanden Rückstellungen für Kosten der steuerlichen Beratung, für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von insgesamt 32 TEUR sowie Rückstellungen für Instandhaltung und Bau in Höhe von 198 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 27 TEUR betreffen das technische Asset Management (17 TEUR) sowie Rückstellungen für Nachbewertungen (10 TEUR).



# Vermögensaufstellung

zum 30. November 2016

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 DE – 80333 München – Maxvorstadt Augustenstraße 79	G	63,7 B 26,0 G/H 3,5 W 6,5 K 0,3 I
2		Luisenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt Luisenstraße 51+53, Theresienstraße 47a	G	39,2 B 31,9 G/H 10,2 I 10,1 W 8,5 Ho 0,2 K
3		Schwandseestraße DE – 80538 München – Obergiesing Schwandseestraße 54, 56, 58, Oberaudorfer Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 Scharfreiterstraße 1e, 3, 5, 7, 7a, 9, 11	W	0,6 B 0,7 G/H 0,2 I 2,7 K 95,9 W
4		Pasinger Triangel DE – 81241 München – Pasing Josef-Retzner-Straße 44–48, Bodenstedtstraße 51	W/G	0,8 I 22,2 B 18,3 G/H 6,4 K 52,4 W
5		Leopoldstraße DE – 80802 München – Maxvorstadt Leopoldstraße 7	G	65,2 B 25,9 G/H 1,6 I 6,2 K 1,0 A
6		Adlzreiterstraße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt Adlzreiterstraße 14	W	1,7 A 98,3 W
7		Schwanthalerstraße DE – 80336 München – Ludwigsvorstadt Schwanthalerstraße 75/75a	G	87,7 AB 4,4 K 7,4 W 0,2 I 0,4 A

### Art des Grundstücks

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

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>2</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
03/2010	54	1965/1966 2007–2009 (Teilsanierung)	1.119	2.455	139	G, LA, PA/ A, LA, PA
04/2010	54	Ca. 1900 (Luisenstraße 51) 1950 (Luisenstraße 53) 2002–2003 (Renovierung) 2007–2008 (Renovierung)	2.096	4.614	764	A, PA
06/2010	64	1952/1953 1983 (Teilsanierung) 2014	13.427	133/166	13.018	G
08/2010	43	1989 2003–2009 (Modernisierung)	2.369	1.376/1.281	1.878	G, PA
11/2010	36	1982 2009–2010 (Modernisierung) 2013 (Sanierung Tiefgarage)	1.637	2.698	-	A, F, G, PA
05/2011	56	1895 1948-1958 1992	1.210	137/107	2052/2.082	-
10/2011	55	2001	1.824	5.558	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, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

<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 Gutachten des externen Bewerter in Jahren.

# Vermögensaufstellung

zum 30. November 2016

Teil I: Immobilienverzeichnis

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>2</sup> in %
8		Verdistraße DE – 81247 München – Obermenzing Verdistraße 45	W/G	19,1 G/H 2,7 I 76,1 W 2,2 K
9		Landsberger Straße DE – 81241 München – Pasing Landsberger Straße 480–482	G	53,7 B 19,4 G/H 0,8 I 18,3 W 7,6 K 0,3 A
10		Riesenfeldstraße DE – 80809 München – Milbertshofen Riesenfeldstraße 75	W/G	50,9 B 4,8 G/H 2,9 I 33,7 W 3,8 K 3,8 A
11		Campus „neue balan“ DE – 81541 München – Haidhausen Claudius-Keller-Straße 7	G	99,5 F 0,5 K
12		Tumblinger Straße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt Tumblinger Straße 34, 34a, 36	W/G	10,5 B 14,4 G/H 13,5 I 61,5 W 0,1 A
13		Parkview DE – 80807 München – Schwabing Gertrud-Grunow-Straße 34-42	W	2,6 G/H 89,8 W 7,7 K

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

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

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

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

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

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

### Art des Grundstücks

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

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

A	Außenstellplätze
E	Einzel-/Etagenheizung
F	Fernwärme, -kälte
G	Garage
K	Klimaanlage
LA	Lastenaufzug
PA	Personenaufzug

Erwerbsdatum <sup>3</sup>	RND <sup>4</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
10/2012	58	2004	3.058	1.058	2.489	G, PA
5/2013	54	1988	2.019	4.078	1.091	A, F, G, K, PA
2/2014	58	1972 2011-2013 (Komplettsanierung außer Tiefgarage)	3.053	5.225	1.267	A, F, G, PA
08/2014	48/50	1967 2009-2010	2.245	6.233	-	A, F, PA
11/2014	54/64	1903/1905/2008 1997/2003/2006	1.880	1.649/1.655	2.674	F, PA
10/2016	80	2016	4.911	221	6.720	E, G, PA

<sup>1</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

<sup>2</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

<sup>3</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>4</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten des externen Bewerter in Jahren.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>2</sup>
1	Augustenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	0,0	Groß- und Einzelhandel	2,3
2	Luisenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	0,7	Groß- und Einzelhandel	1,0
3	Schwansseestraße DE – 80538 München Obergiesing	0,3	Individuals	0,3
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München Pasing	0,1	Freie Berufe	1,1
5	Leopoldstraße DE – 80802 München Maxvorstadt	0,0	Finanzwesen, Versicherungen	3,3
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	0,4	Individuals	0,2
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München Ludwigsvorstadt	0,4	Technologie	3,5
8	Verdistraße DE – 81247 München Obermenzing	0,2	Soziale Einrichtung, Hilfsorganisation	14,5
9	Landsberger Straße DE – 81241 München Pasing	4,9	Groß- und Einzelhandel	2,1
10	Riesenfeldstraße DE – 80809 München Milbertshofen	3,5	Technologie	3,4
11	Campus „neue balan“ DE – 81541 München Haidhausen	0,0	Schulung, Ausbildung	15,8
12	Tumblinger Straße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	3,2	Groß- und Einzelhandel	0,5
13	Parkview DE – 80807 München Schwabing	8,8	Individuals	0,3

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

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

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

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

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

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

Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
548,7	7,3	557,0	11.800,0	0,0
898,2	6,4	898,2	17.685,0	0,0
2.092,3	5,3	2.097,3	52.455,0	22,9
502,8	5,8	500,0	10.850,0	19,4
770,4	6,4	762,4	15.405,0	36,0
312,1	5,3	310,1	8.505,0	0,0
1.108,0	6,8	1.099,5	20.585,0	29,8
700,6	6,1	701,3	15.032,5	33,3
815,1	6,3	798,0	16.277,5	43,0
1.125,6	5,9	1.091,8	21.845,0	48,1
890,8	5,9	1.030,4	15.660,0	44,7
749,7	4,0	732,9	19.490,0	0,0
1.530,4	3,7	1.516,6	41.409,3	31,5

<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 30.11.2016.

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

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Gutachten des externen Bewerter. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<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				ANK in % des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR				
1	Augustenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	7.550,0	581,2	264,3	317,0	7,7	28,8	187,0	39
2	Luisenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	14.082,7	986,8	455,1	531,5	7,0	48,8	325,1	40
3	Schwannseestraße DE – 80538 München Obergiesing	39.437,7	1.222,5	542,5	680,0	3,1	60,1	420,8	42
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München Pasing	8.722,0	531,6	304,9	226,7	6,1	26,6	194,8	44
5	Leopoldstraße DE – 80802 München Maxvorstadt	12.084,8	649,2	412,7	236,6	5,4	32,4	253,6	47
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	5.937,3	550,1	205,9	344,2	9,3	27,5	242,8	53
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München Ludwigsvorstadt	16.368,0	936,1	558,1	378,0	5,7	46,7	451,7	58
8	Verdistraße DE – 81247 München Obermenzing	11.452,9	903,2	399,0	504,2	7,9	45,1	525,6	70
9	Landsberger Straße DE – 81241 München Pasing	13.000,0	720,9	437,5	283,4	5,5	36,0	462,6	77
10	Riesenfeldstraße DE – 80809 München Milbertshofen	19.051,3	1.453,3	660,3	793,1	7,6	72,5	1.039,0	86
11	Campus „neue balan“ DE – 81541 München Haidhausen	15.002,2	853,8	505,1	348,7	5,7	42,7	654,8	92
12	Tumblinger Straße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	18.516,1	1.060,9	630,0	430,9	5,7	53,0	839,9	95
13	Parkview DE – 80807 München Schwabing	41.409,3	2.724,0	1.429,7	1.294,3	6,6	45,4	2.678,6	118

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

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

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

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

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

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

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

## Käufe

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	DE – 80807 München – Schwabing Gertrud-Grunow-Str. 38-42	W	10/2016

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

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

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

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

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

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

## Verkäufe

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

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

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

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung

zum 30. November 2016

## Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 25.346 TEUR (11,0 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle werden zum Stichtag 5.392 TEUR gehalten. Zum 30.11.2016 beträgt die Verzinsung -0,400 %. Des Weiteren befinden sich zum 30.11.2016 6 TEUR auf Konten der Kreissparkasse München Sarnberg-Ebersberg mit einer Verzinsung von -0,300 % und 10.002 TEUR

auf einem Konto der Aareal Bank AG mit einer Verzinsung von -0,025 %. Auf Konten der ING Niederlande befinden sich 4.052 TEUR mit einer Verzinsung von 0,070 % zum 30.11.2016, 2.006 TEUR mit einer Verzinsung von 0,070 % zum 30.11.2016, sowie 1 TEUR ohne Verzinsung per 30.11.2016. Auf einem Konto der Bank Sarasin befinden sich 1 TEUR ohne Verzinsung per 30.11.2016, des Weiteren befinden sich 3.052 TEUR auf einem Konto der HypoVereinsbank AG ohne Verzinsung per 30.11.2016.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 834,5 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG ohne Verzinsung gehalten.

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

### I. Geldmarktinstrumente

Stand 30.11.2016

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

-

### II. Investmentanteile

Stand 30.11.2016

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

-

### III. Wertpapiere

Stand 30.11.2016

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

-

### IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stand 30.11.2016

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

-

### V. Sicherungsgeschäfte

Stand 30.11.2016

#### 1. Devisentermingeschäfte

Liegen zum Stichtag nicht vor.

#### 2. Zins-Swaps

Liegen zum Stichtag nicht vor.

### 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)		2.349.866,94	1,02
davon Betriebskostenvorlagen		0,00		
davon Mietforderungen		0,00		
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		12.439,65	0,01
3. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		8.276.324,47	3,59
bei Immobilien		8.276.324,47		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		261.749,49	0,11
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf: TEUR 0,00 Kurswert Stichtag: TEUR 0,00 Vorl. Ergebnis: EUR 0,00				
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		68.345.533,19	29,61
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		945.946,61	0,41
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.400.430,67	1,04
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		487.264,80	0,21
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf: TEUR 0,00 Kurswert Stichtag: TEUR 0,00 Vorl. Ergebnis: EUR 0,00				
<b>III. Rückstellungen</b>			256.679,77	0,11
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>230.809.706,51</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>12,92</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>17.869.306</b>	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2016 bis zum 30. November 2016

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-12.027,22	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Qst) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.595,25	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		47.907,94	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.288.404,65	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		93.652,23	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>5.420.532,85</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			1.193.366,40	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	181.310,55		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	633.541,22		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	179.177,55		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	199.337,08		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		631.077,31	
3. Verwaltungsvergütung			825.628,12	
4. Verwahrstellenvergütung			28.150,14	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			31.962,48	
6. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		87.238,34	120.008,97	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>2.830.193,42</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>2.590.339,43</b>

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				0,00
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Realisierte Verluste				0,00
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>0,00</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				40.125,48
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>2.630.464,91</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			12.262.805,17	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			292.000,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Währungskursänderungen			0,00	
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>11.970.805,17</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>14.601.270,08</b>

# Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 5.421 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 5.288 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftshalb-jahr negative **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 9 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankkonten.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 48 TEUR resultiert im Wesentlichen aus übrigen Erträgen aus der Bewirtschaftung der Immobilien (31 TEUR).

Bauzeitzinsen (Anzahlung für das Projekt „Parkview“, Schwabing) wurden in Höhe von 94 TEUR aktiviert.

## Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 2.830 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 1.193 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die **Betriebskosten** in Höhe von 181 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position **Instandhaltungskosten** in Höhe von 634 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den **Kosten der Immobilienverwaltung** in Höhe von 179 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

Die **sonstigen Kosten** (199 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** (631 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für die Objekte „Riesefeldstraße“ (149 TEUR), „Schwanthalerstraße“ (105 TEUR), „Leopoldstraße“ (83 TEUR), „Verdistraße“ (70 TEUR), „Landsbergerstraße“ (68 TEUR), „neue balan“ (EUR 39 TEUR), „Schwanseestraße“ (58 TEUR), „Pasinger Triangel“ (8 TEUR) und „Parkview“ (13 TEUR), sowie sonstige Kosten für Darlehen (38 TEUR).

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 826 TEUR an. Die Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im abgelaufenen Geschäftshalbjahr betrug 28 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 32 TEUR.

Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftshalbjahres belaufen sich auf 87 TEUR. Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 (5) BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 33 TEUR.

**Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften**  
Es haben keine Veräußerungsgeschäfte in der Berichtsperiode stattgefunden.

**Ertragsausgleich**  
Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 40 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

**Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**  
In Summe ergibt sich für das abgelaufene Halbjahr ein **Ergebnis**

**des Geschäftsjahres** in Höhe von 2.630 TEUR.

### **Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes in Höhe von gesamt 11.939 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung des Geschäftshalbjahres der nicht realisierten Gewinne (12.231 TEUR) und Verluste (292 TEUR) bei Immobilien.

### **Ergebnis des Geschäftsjahres**

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Halbjahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 14.570 TEUR.



# Anhang

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	12,92 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	17.869.306



### III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

#### Inhaltsverzeichnis

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

# Anhang

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

## I. Immobilien

### I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

- die für Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;
- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an

denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;

- die zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien von Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, und für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist. Das Gutachten darf nicht länger vor Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden sein, als dieses nach dem in den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus zulässig ist; § 251 Abs. 1 Satz 3 KAGB ist zu beachten;

- die zu Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

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

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

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

## 2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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

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

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

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

### 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

#### *Umwelt*

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

#### *Grund und Boden*

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

#### *Rechtliche Gegebenheiten*

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

#### *Sonstiges*

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

### 4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

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

entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe.

- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

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

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

### 5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

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

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

Bewertungsaufträge sind von der Gesellschaft an den nach der Geschäftsverteilung

# Anhang

lung für die Bewertung der Immobilie zuständigen Bewerter schriftlich zu erteilen. In Eilfällen kann der Auftrag auch mündlich oder telefonisch erteilt werden; er ist dann schriftlich zu bestätigen.

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

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

Ein Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerter, nicht überschreiten. Jeder Bewerter hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben.

Die Gesellschaft darf den Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerter bestellen. Auch ein Bewerter, der als Ankaufsbewerter gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerter gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

Im Falle der Beauftragung einer juristischen Person oder einer Personenhandels-gesellschaft sind die vorgenannten Voraussetzungen für die Verlängerung der Bestellung in Bezug auf die juristische Person oder die Personenhandels-gesellschaft zu erfüllen; hierbei ist auf die Vergütung unter Berücksichtigung der zeitlichen Inanspruchnahme als Bewerter oder aus anderen Tätigkeiten für die Gesellschaft entsprechend abzustellen.

Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

## 5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

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

Der Bewerter muss entweder eine natürliche oder juristische Person oder eine Personenhandels-gesellschaft sein. Er muss einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegen und ausreichende berufliche Garantien vorweisen, um die Bewertungsfunktion wirksam aus-

üben zu können. Außerdem muss die Bestellung des externen Bewerter den Anforderungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

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

Bewerter müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienarten und der regionalen Immobilienmärkte verfügen. Eine entsprechende Qualifikation hinsichtlich der Fachkenntnisse wird beispielsweise bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

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

## 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

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

Die Bestätigung der finanziellen Unabhängigkeit (Bestätigung der Einnahmen < 30 % der Gesamteinnahmen des Bewerter bezogen auf dessen Geschäftsjahr) ist vom Bewerter jeweils in den ersten drei Monaten nach Beendigung des entsprechenden Geschäftsjahrs vorzulegen. Falls die Bestätigung vom Bewerter trotz schriftlicher Mah-

nung und Androhung der vorzeitigen Abberufung nicht vorliegt, erfolgt nach nochmaliger schriftlicher Fristsetzung eine Abberufung aus wichtigem Grund. In diesem Fall ist Valuation verantwortlich für die Neubestellung eines Bewerter gemäß den vorstehenden Regeln für die erstmalige Bestellung.

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

## 5.3 Versicherung

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

## 5.4 Honorar

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

## 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

# Anhang

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

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

## 7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

Die Bewertungen erfolgen im drei

Monats-Rhythmus und werden gleichmäßig über das Quartal verteilt.

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

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

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

## 9. Verfahren für den Informationsaustausch

Die Gesellschaft hat dem Bewerter sämtliche Unterlagen und Informationen, die für die Bewertung der Immo-

bilie von Bedeutung sind, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

Sofern die Unterlagen und Informationen elektronisch zur Verfügung gestellt werden, ist zu gewährleisten, dass der Bewerter diese durch Ausdruck zu seinen Arbeitspapieren nehmen kann; das Recht des Bewerter, die Vorlage von Urkunden im Original zu verlangen, wird hiervon nicht berührt.

Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Bewerter bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme in Unterlagen, die nicht im Besitz der Gesellschaft sind, zu unterstützen. Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/Informationen von der Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

## 10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des Gutachtens von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden. Für Folgebewertungen muss das Objekt in der Regel einmal im Jahr von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden, sofern im Hinblick auf die fortlaufende quartalsweise Bewertung objektbezogene Besonderheiten im Einzelfall nicht eine höhere Besichtigungsfrequenz erfordern. Im Übrigen werden die Objekte in den von allen

Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

## II. Bewertungsgutachten

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

### 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

Die Gesellschaft hat nach Erhalt eines Gutachtens dessen Angaben unverzüglich auf Vollständigkeit und Richtigkeit und das Gutachten auf Plausibilität zu überprüfen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben oder unplausible Annahmen im Gutachten auffallen, hat sie dies dem Bewerter unverzüglich mitzuteilen. Der Bewerter hat in diesem Fall das Gutachten und seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und der Gesellschaft schriftlich mitzuteilen, ob

sich Änderungen im Gutachten und an seinen Bewertungsansätzen ergeben. In beiden Fällen hat der Bewerter unverzüglich ein korrigiertes Gutachten auszufertigen.

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben.

Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

Die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der

entsprechend § 249 Abs. 1 KAGB von den Bewertern festgestellt wurde.

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

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

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

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

Die Gesellschaft hat nach Erhalt der Unternehmensbewertung eine unverzügliche Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf Plausibilität durchzuführen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben in der Unternehmensbewertung auffallen, hat sie dies dem Abschlussprüfer unverzüglich mitzuteilen. Der Unternehmensbewerter hat in diesem Fall seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und schriftlich

# Anhang

mitzuteilen, ob er an seiner Unternehmensbewertung festhält oder ob sich Änderungen ergeben. In letzterem Fall hat der Unternehmensbewerter der Gesellschaft unverzüglich eine aktualisierte Unternehmensbewertung einzureichen.

## III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

### I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

### 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

#### 2.1 An einer Börse zugelassene/ in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs

verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

### 2.3 Investmentanteile

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

### 2.4 Geldmarktinstrumente

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

### 3. Derivate

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem

jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

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

### 4. Wertpapier-Darlehen

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

### 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

## 6. Forderungen

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

## 7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

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

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

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

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

## 8. Verbindlichkeiten

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

## 9. Rückstellungen

### 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

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

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

### 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

# Anhang

Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden. Rückstellungen bzw. Abschläge werden bis zum Ablauf der in § 35 Abs. 2 KARBV genannten Frist von fünf Jahren linear aufgebaut.

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

## 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

## 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger

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

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen und Gesellschafterdarlehen,
- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbau-rechten,
- Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fonds- und Verwahrstellengebühren.

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

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

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

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

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

## IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem

unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

## V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

## VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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



## VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

## VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

# Anhang

## IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,47 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,10 %
Transaktionskosten	217.915,00 EUR

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

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Im Berichtszeitraum ist keine **erfolgsabhängige Vergütung** angefallen.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2 und 4 Ziff. 6 BAB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Berichtszeitraums dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind transaktionsabhängige Vergütungen in Höhe von 217.915,00 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 48 TEUR resultiert im Wesentlichen aus übrigen Erträgen aus der Bewirtschaftung der Immobilien (31 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 (5) BVB belastbaren Kosten; sie enthalten im Wesentlichen Beratungskosten in Höhe von 33 TEUR und Kosten der externen Bewerter in Höhe von 87 TEUR.

## V. Angaben zur Mitarbeitervergütung gem. § 101 Abs. 3 KAGB

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	4.539.698,80 EUR
Davon feste Vergütungen	3.570.639,26 EUR
Davon variable Vergütungen	969.059,54 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2015)	45
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	1.978.788,14 EUR
Davon an Führungskräfte	1.978.788,14 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

## VI. Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Wesentliche Änderungen des Verkaufsprospektes im Geschäftsjahr	n.a.
--	------

# Anhang

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

Während der Berichtsperiode wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für das Sondervermögen getroffen.

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

Das Sondervermögen wird mit der Risikoausrichtung Core+ verwaltet und verfolgt eine renditeorientierte Anlagepolitik. Das Risikomanagementsystem für das Sondervermögen umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung des Sondervermögens auf im regionalen Zielmarkt München belegene Immobilieninvestments ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil <sup>1</sup>	Core+
---------------------------	-------

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,20
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,31

<sup>1</sup> Entspricht der INREV-Stilklassifizierung „Core“ gemäß Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012, wobei unter einem „Core+-Fonds“ ein „Core-Fonds“ mit einer Renditeerwartung am oberen Ende der Zielrendite eines „Core-Fonds“ zu verstehen ist.“



**MD·H**  
MEDIALDESIGN HOCHSCHULE

MD·H  
MEDIALDESIGN HOCHSCHULE

# 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 31.12.2015

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015

2.697 TEUR

## Aufsichtsrat

**Dr. Andreas Kneip**

(Vorsitzender)

Selbständiger Berater

**Knut Pedersen**

(Stellvertretender Vorsitzender)

Vorstand Catella AB

**Timo Nurminen**

Managing Director Catella Property Oy

**Josef Brandhuber**

Selbständiger Berater

**Bernd Schöffel**

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

**Ando Wikström**

Chief Financial Officer (CFO)

Svenska Hyreshus AB

## Vorstand

**Bernhard Fachtner** – bis 16.09.2016

**Henrik Fillibeck**

**Xavier Jongen** – ab 24.02.2016

**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 31.12.2015

5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015

137.651 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

80636 München

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

**Markus Obermeier**

Dipl.-Ing. (FH)

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

**Stefan Zehnter**

Dipl.-Betriebswirt

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

### b) Ankaufsbewerter

**Klaus Edenharter**

Dipl.-Ing.

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

**Renate Grünwald**

Dipl.-Ing.

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

**Alfred Lehner**

Betriebswirt (VWA)

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

**Hartmut Nuxoll**

Dipl.-Ing.

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

**Dr. Martin Töllner** – ab 01.09.2016

Dipl.-Ing.

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

## Anlageausschuss

**Klaus Oberfuchshuber**  
(Vorsitzender)

Merck Finck, Direktor

**Dorothea Leonhard**  
(Stellvertretende Vorsitzende)  
Ministerialrätin

**Udo Schindler**

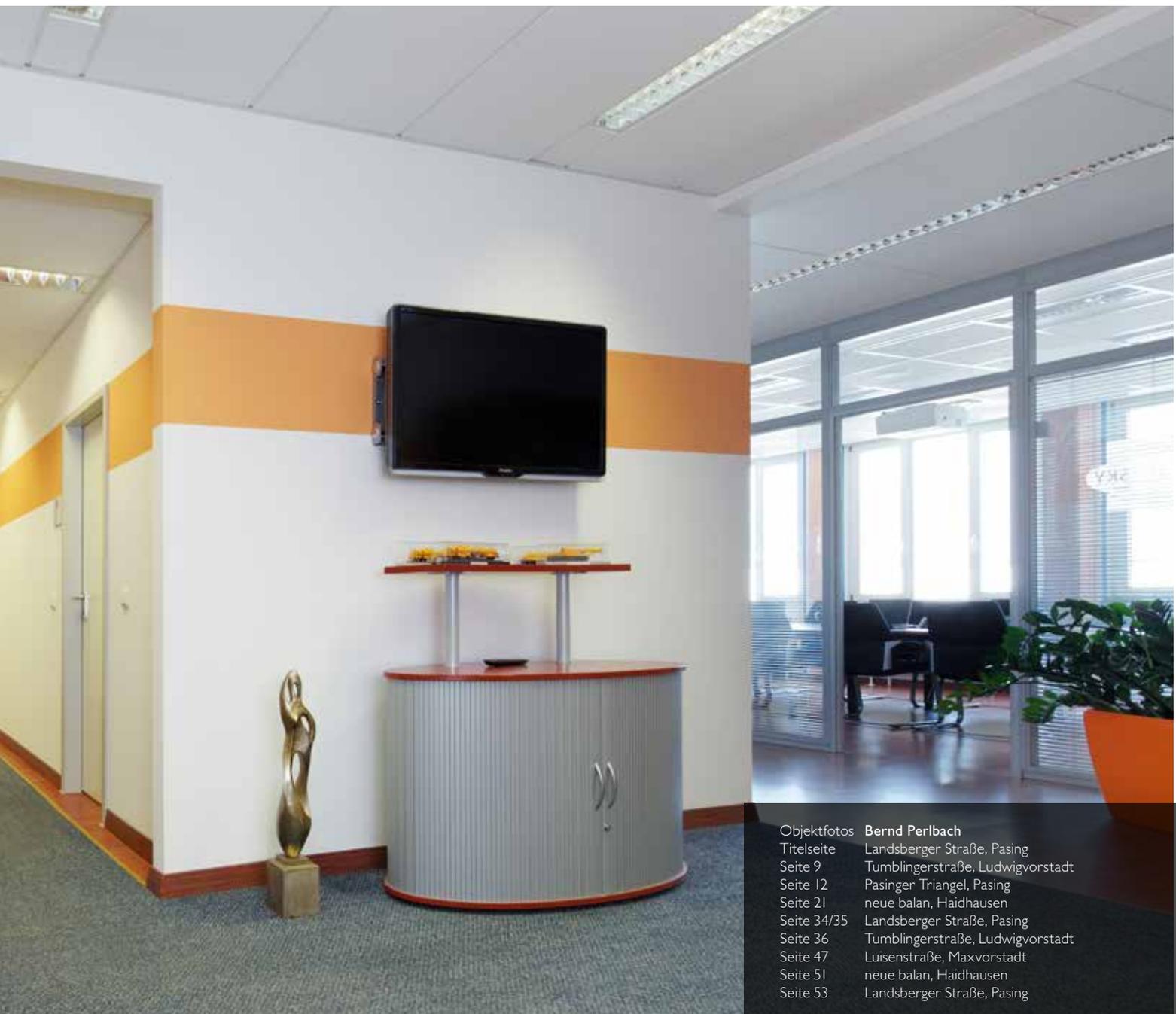
Vorstand KSW

Vermögensverwaltungs AG

**Jürgen Werner**

Vorstandmitglied der

Catella Real Estate AG



Objektfotos **Bernd Perlbach**  
Titelseite Landsberger Straße, Pasing  
Seite 9 Tumblingerstraße, Ludwigsvorstadt  
Seite 12 Pasinger Triangel, Pasing  
Seite 21 neue balan, Haidhausen  
Seite 34/35 Landsberger Straße, Pasing  
Seite 36 Tumblingerstraße, Ludwigsvorstadt  
Seite 47 Luisenstraße, Maxvorstadt  
Seite 51 neue balan, Haidhausen  
Seite 53 Landsberger Straße, Pasing



Catella Real Estate AG  
Sitz in München

**Vorstand:**

Bernhard Fachtner – bis 16.09.2016  
Henrik Fillibeck  
Xavier Jongen – ab 24.02.2016  
Jürgen Werner

**Aufsichtsrat:**

Dr. Andreas Kneip  
Knut Pedersen  
Timo Nurminen  
Josef Brandhuber  
Bernd Schöffel  
Ando Wikström

[www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds)