



## CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. NOVEMBER 2018



# Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.11.2018	Stand 31.05.2018	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	316.378	306.700	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	397.589	380.489	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-310	3.291	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	21,9	20,7	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	370.348	356.929	TEUR
davon direkt gehalten	370.348	356.929	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14	14	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	0	1	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	99,1	98,8	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	25.949	19.735	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	2.911	4.868	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	23.038	14.867	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	7,3	4,8	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	4,3	20,3	%
seit Auflage <sup>10</sup>	119,5	110,4	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	18.049.117	18.067.159	Stück
Ausgabepreis	18,41	17,83	EUR
Anteilwert <sup>11</sup>	17,53	16,98	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	n.a	03.09.2018	
Ausschüttung je Anteil	n.a	0,27	EUR

Auflage des Fonds: 24.02.2010  
 ISIN: DE000A0YFRV7  
 WKN: A0YFRV  
 Internet: [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/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 01.06.2018 bis 30.11.2018, im Vergleichszeitraum 01.06.2017 bis 31.05.2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>10</sup> Angabe zum 30.11.2018 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 30.11.2018, Angabe zum 31.05.2018 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2017.

<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 Tätigkeitsbericht (Zwischenbericht der Fondverwaltung)
- 14 Übersicht Vermietung
- 16 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. November 2018
- 20 Vermögensaufstellung zum 30. November 2018 – Teil I: Immobilienverzeichnis
- 24 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
- 26 Übersicht Anschaffungskosten
- 27 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
- 28 Vermögensaufstellung zum 30. November 2018 – Teil II: Bestand der Liquidität
- 29 Vermögensaufstellung zum 30. November 2018 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
- 30 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 34 Anhang
- 50 Gremien



# Tätigkeitsbericht

## Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

das Publikums-Immobilien-Sondervermögen Catella MAX wurde am 24.02.2010 aufgelegt und wird von der Catella Real Estate AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Das Anlageziel des Fonds besteht darin, durch zufließende Mieteinnahmen sowie durch eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbesitzes nachhaltige Erträge für die Anleger zu erwirtschaften.

Für das Sondervermögen investiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft ausschließlich im Stadtgebiet München und in den angrenzenden Landkreisen. Bevorzugt werden Investitionen in zentralen Lagen bzw. attraktiven Entwicklungen. Entsprechend der einzelnen Segmente – Wohnen, Büro, Einzelhandel – werden einzelne Zonen identifiziert, in die bevorzugt investiert wird. Ziel ist eine hohe Diversifikation in Gebäudetyp und Mieterstruktur, die die Wirtschaftsstruktur der Landeshauptstadt widerspiegeln soll. Zudem besteht die Möglichkeit, auch in Entwicklungs- und Restrukturierungsprojekte zu investieren.

In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Immobilien dem Fondsmanagement. Das Fondsmanagement versucht, Objekte mit langfristig stabilen Erträgen auszuwählen und Immobilien verschiedener Lage, Größe, Nutzung im Portfolio zu mischen.

### Performance

Der Catella MAX konnte seit Auflage (24.02.2010) eine Gesamtrendite nach BVI von 119,5 % erwirtschaften (Stand: 30.11.2018). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von rd. 9,1 % p.a. (geometrisches Mittel) bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2018/2019 (01.06.2018 bis 30.11.2018) konnte der Catella MAX eine BVI-Gesamtrendite von 4,3 % realisieren. Die Renditeentwicklung des Fonds liegt in Bezug auf das erste Halbjahr innerhalb des angestrebten Zielkorridors der Rendite nach BVI-Methode von 4,0 bis 5,0 % pro Jahr. Über die gesamte Fondslaufzeit betrachtet liegt die Renditeentwicklung deutlich über der des vorgenannten Zielkorridors.

### Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 30.11.2018 rd. 25,9 MEUR (rd. 8,2 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt rd. 7,2 MEUR.

### Neuakquisitionen

Im Berichtszeitraum erfolgten keine Ankaufsprüfungen oder Neuakquisitionen.

### Leerstandssituation

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote (Stand: 30.11.2018) des Catella MAX beträgt 0,9 %. Somit konnte die Leerstandsquote auf dem sehr geringen Niveau vom Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 (0,9 %) gehalten werden. Der aktuelle Leerstand ist

maßgeblich bedingt durch acht leerstehende Wohnungen in den Objekten „Schwanseestraße“, „Pasinger Triangel“, „Adlzreiterstraße“ sowie „Tumblinger Straße“. Größtenteils sind die Wohnungen bereits wieder neu vermietet. Teilweise handelt es sich auch um einen übergangsweisen Leerstand im Zuge einer Sanierung der Wohnungen zur anschließenden höherpreisigen Vermietung. Bei den sonstigen leerstehenden Flächen handelt es sich überwiegend um kleinteilige Lagerflächen sowie Stellplätze.

### Strategische Ausrichtung des Catella MAX

Bedingt durch den ausgerufenen „Cash Stop“ (die Ausgabe von neuen Anteilscheinen am Sondervermögen ist bis auf weiteres eingestellt) ist der Fokus auf die Bestandsoptimierung gerichtet. Parallel dazu werden auch zunehmend sich bietende Verkaufsoportunitäten – nach eingehender Prüfung im Rahmen der laufenden Hold-Sell-Analyse – in Erwägung gezogen. Klares Bestreben dabei ist, das freiwerdende Eigenkapital in den Bestand zu reinvestieren, um die Qualität der Liegenschaften noch weiter zu verbessern. Das Fondsmanagement beabsichtigt dabei, die langfristige Qualität im Portfolio durch Flächenzuwachs im Rahmen der Nutzung von vorhandenen Baurechtsreserven sowie kontinuierliche Sanierung von Wohnungen weiter zu steigern. Das langfristige Ziel ist es, die Vermietungsquote im Fonds durch aktives Asset Management dauerhaft nahe der Vollvermietung zu etablieren.



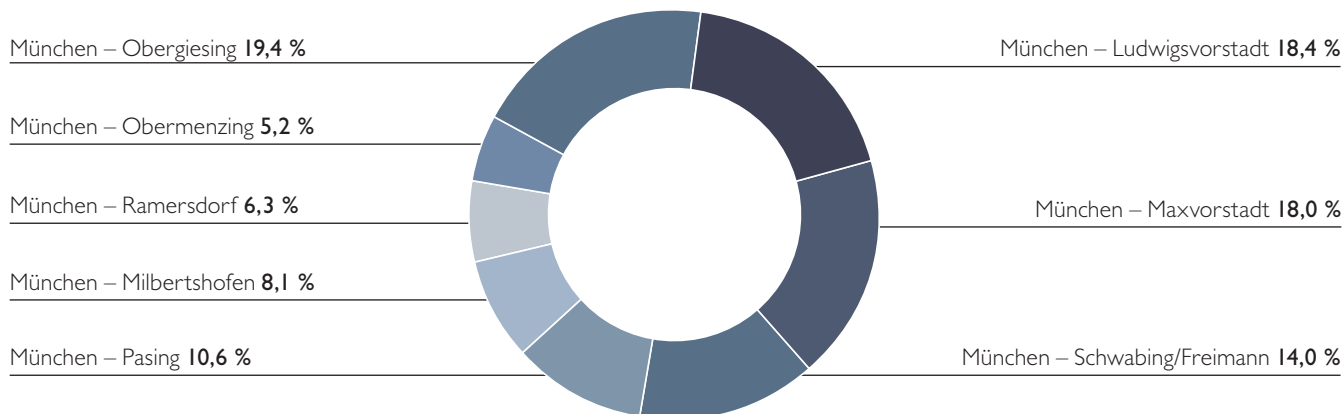




# Tätigkeitsbericht

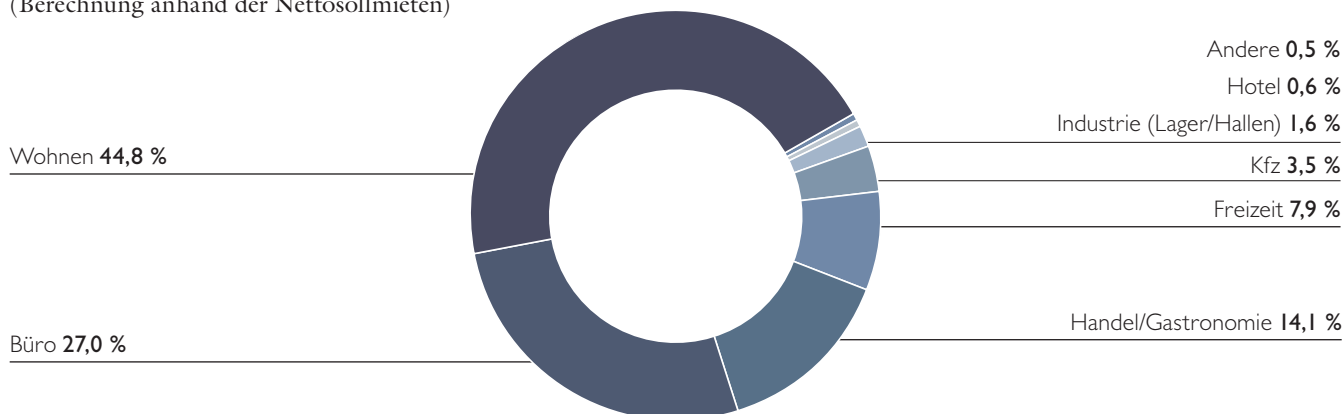
## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

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



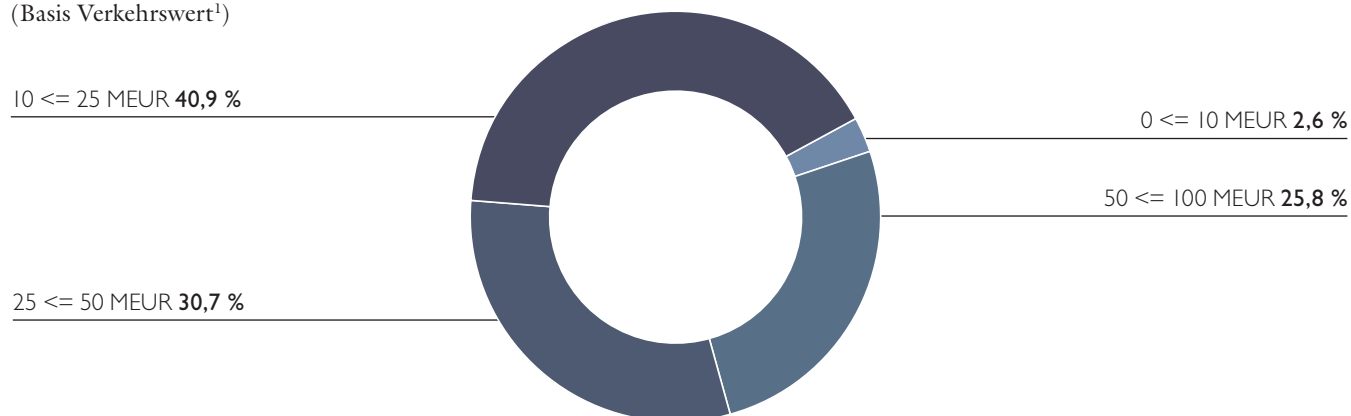
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



## Größenklassen der Fondsimmobilien

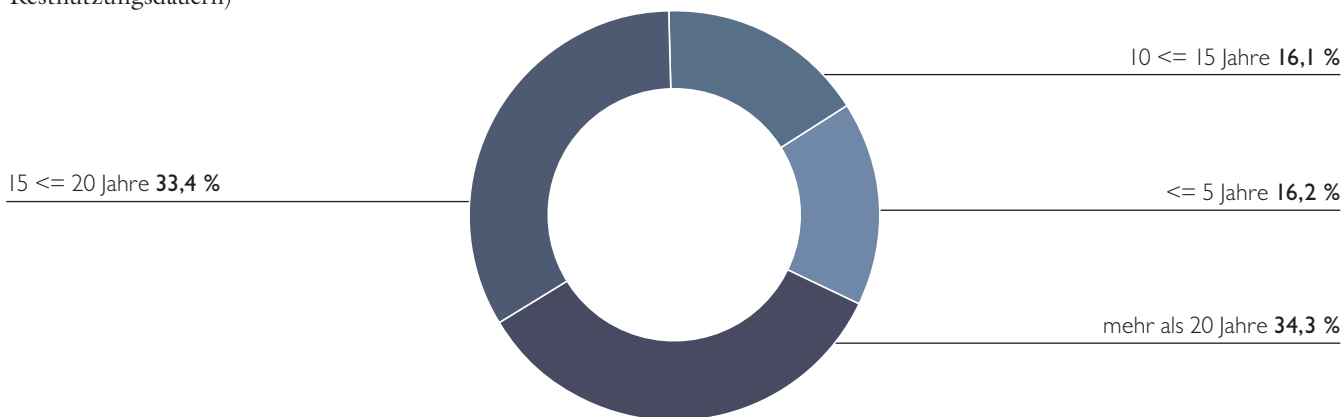
(Basis Verkehrswert<sup>1</sup>)





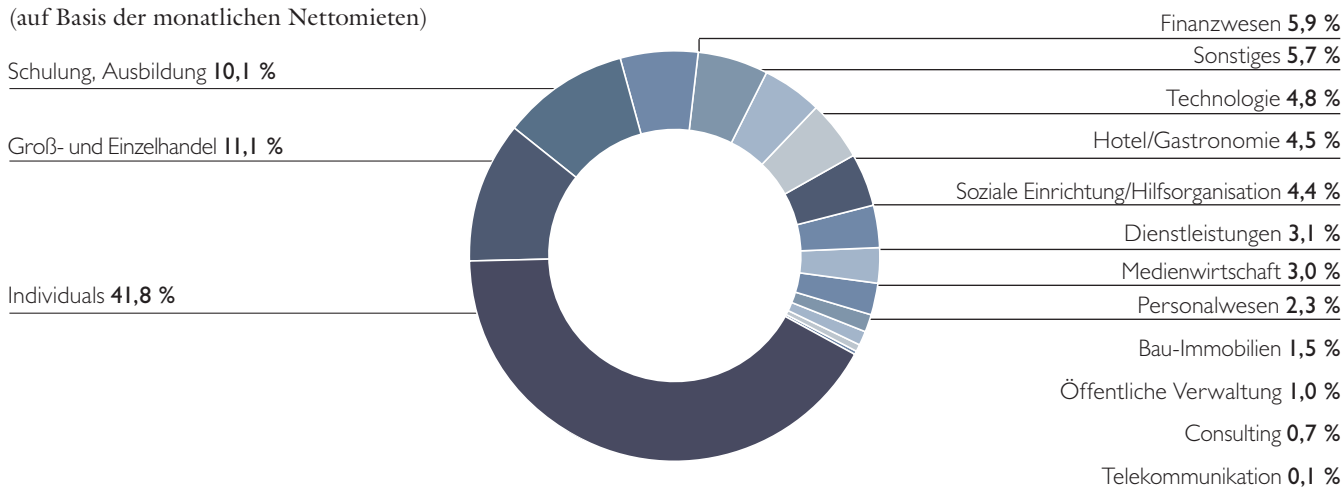
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der in den Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettomieten)



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





ODY STREET

ODY STREET



## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 25.949 TEUR (Stand 31.05.2018: 19.747 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität von 25.949 TEUR sind 15.819 TEUR

zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben sind 72 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 3.771 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 822 TEUR sowie 1.525 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert.

Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 4.034 TEUR gegenüber. Die Rückstellungen in Höhe von 756 TEUR betreffen überwiegend Prüfungskosten, Kosten für steuerliche Beratung und Instandhaltung.

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilen
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	81.211	21,9	0,0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>81.211</b>	<b>21,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

## Übersicht Zinsänderungsrisiko

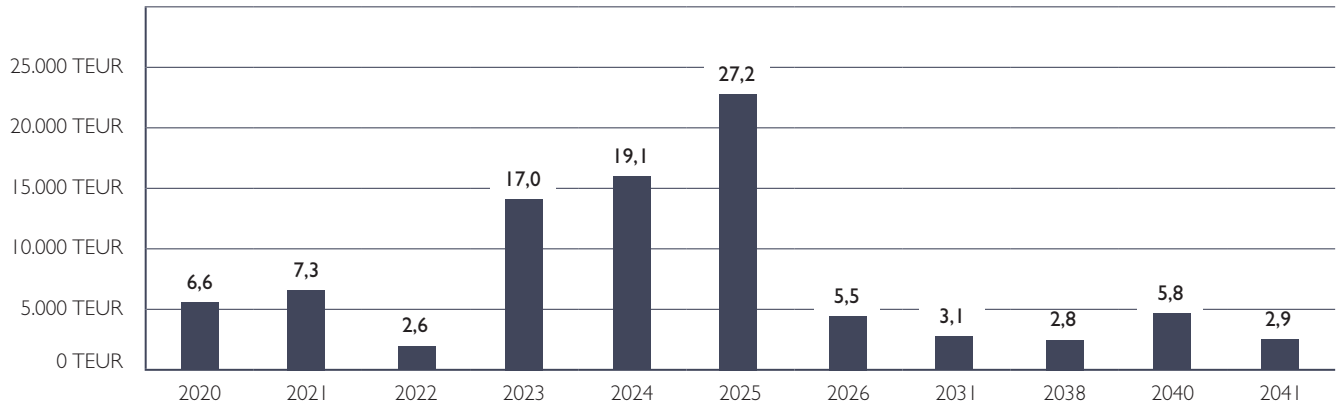
	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	5.300	6,5
1 bis 2 Jahre	5.390	6,6
2 bis 5 Jahre	23.652	29,2
5 bis 10 Jahre	44.368	54,6
über 10 Jahre	2.500	3,1
<b>GESAMT</b>	<b>81.211</b>	<b>100,0</b>



# Tätigkeitsbericht

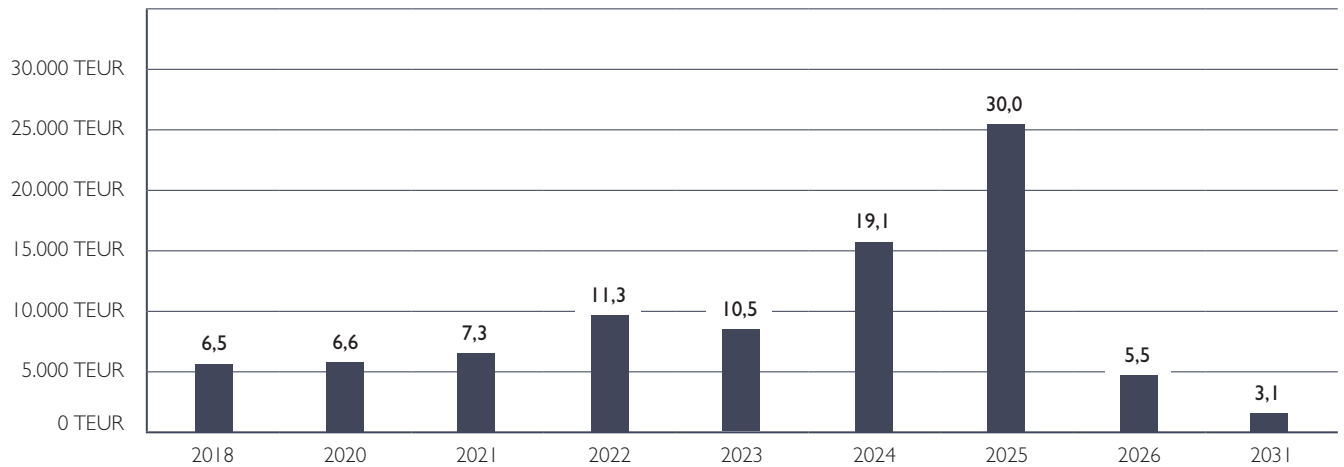
## Ende der Laufzeit der Kredite

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



## Ende der Zinsfestschreibung

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



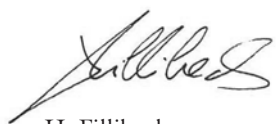
<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 81.211 TEUR.

## Personal und Organisation

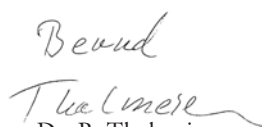
Mit Wirkung zum 31.08.2018 hat Herr Xavier Jongen sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

München, 08. Januar 2019

Catella Real Estate AG



H. Fillibeck  
Vorstand



Dr. B. Thalmeier  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand



# Übersicht Vermietung

## Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen <sup>1</sup> in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	27,0	27,0	0,0	27,0
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	14,1	14,1	0,0	14,1
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,6	1,6	0,0	1,6
Jahresmietertrag Hotel	0,6	0,6	0,0	0,6
Jahresmietertrag Wohnen	44,8	44,8	0,0	44,8
Jahresmietertrag Freizeit	7,9	7,9	0,0	7,9
Jahresmietertrag Kfz	3,5	3,5	0,0	3,5
Jahresmietertrag Andere	0,5	0,5	0,0	0,5
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,2	0,2	0,0	0,2
Leerstand Wohnen	0,6	0,6	0,0	0,6
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,1	0,1	0,0	0,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>99,1</b>	<b>99,1</b>	<b>0,0</b>	<b>99,1</b>

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



## Restlaufzeit der Mietverträge

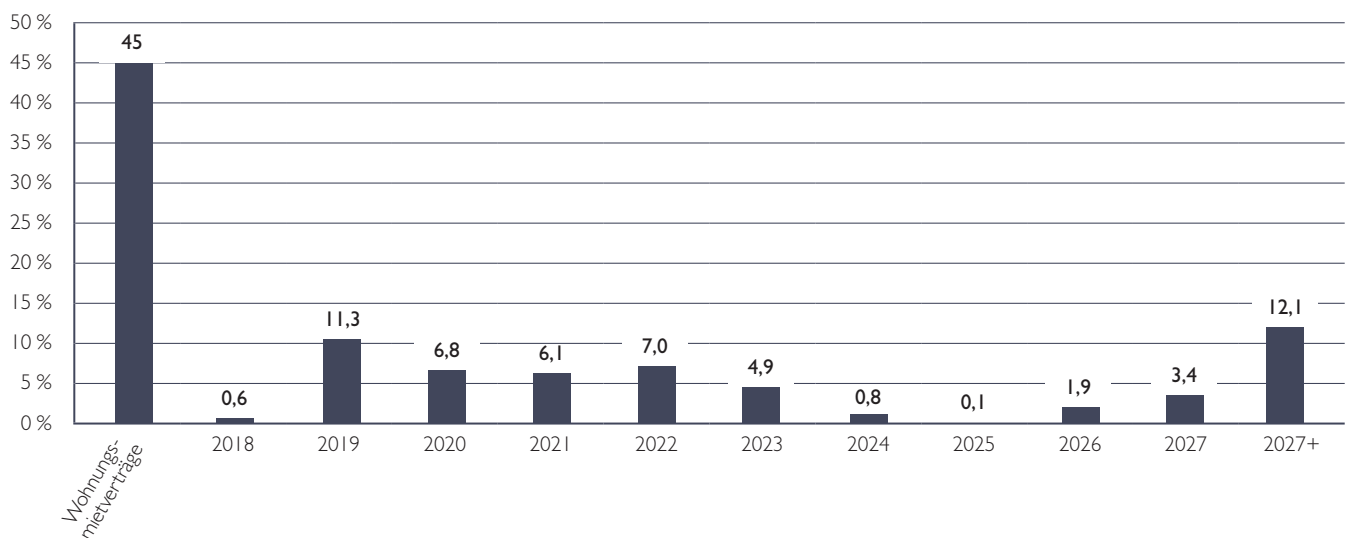
(Basis Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnungsmietverträge	45,0	45,0	0,0	45,0
2018	0,6	0,6	0,0	0,6
2019	11,3	11,3	0,0	11,3
2020	6,8	6,8	0,0	6,8
2021	6,1	6,1	0,0	6,1
2022	7,0	7,0	0,0	7,0
2023	4,9	4,9	0,0	4,9
2024	0,8	0,8	0,0	0,8
2025	0,1	0,1	0,0	0,1
2026	1,9	1,9	0,0	1,9
2027	3,4	3,4	0,0	3,4
2027+	12,1	12,1	0,0	12,1

## 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 Wohnungsmietverträge. Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2018 bis 2027+.



# Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 30. November 2018

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		81.465.000,00	25,75
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		151.132.500,00	47,77
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. gemischtgenutzte Grundstücke		137.750.000,00	43,54
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Immobilien</b>		<b>370.347.500,00</b>	<b>117,06</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		25.948.962,86	8,20
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>		<b>25.948.962,86</b>	<b>8,20</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		4.034.490,42	1,28
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Zinsansprüche		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		6.479.625,57	2,05
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Andere		1.067.697,31	0,34
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>11.581.813,30</b>	<b>3,66</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>		<b>407.878.276,16</b>	<b>128,92</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	81.210.783,80	25,67
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	71.908,03	0,02
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.771.002,75	1,19
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	821.540,72	0,26
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>85.875.235,30</b>	<b>27,14</b>
<b>II. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>5.624.684,68</b>	<b>1,78</b>
<b>Summe der Schulden</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>91.499.919,98</b>	<b>28,92</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>316.378.356,18</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)		17,53	
Umlaufende Anteile (Stück)		18.049.117	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.



# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.11.2018 beträgt das Fondsvermögen 316.378 TEUR. Dies entspricht bei 18.049.117 Anteilen zum Ende der Berichtsperiode einem Anteilpreis von 17,53 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 18.042 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss von 310 TEUR.

Zum Berichtsstichtag zählen vierzehn 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 370.348 TEUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien, sieben 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 25.949 TEUR (Stand 31.05.2018: 19.747 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität von 25.949 TEUR sind 15.819 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sind 72 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 3.771 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 822 TEUR sowie 1.525 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert.

Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 4.034 TEUR gegenüber. Die Rückstellungen in Höhe von 755 TEUR betreffen überwiegend Prüfungskosten, Kosten für steuerliche Beratung und Instandhaltung.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 11.582 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (4.034 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 251 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 2.677 TEUR und Forderungen aus umlagefähigen Heizkosten in Höhe von 1.106 TEUR. Die fortgeführten Anschaffungskosten der Immobilien betragen zum Stichtag 6.480 TEUR. In den anderen Forderungen in Höhe von 1.068 TEUR sind im Wesentlichen Kosten für die Aufstockung der Objekte „Claudius-Keller-Straße“ (295 TEUR) und „Luisenstraße“ (661 TEUR) enthalten.

## Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 85.875 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 72 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 81.211 TEUR zur Finanzierung der Objekte ausgewiesen.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 3.771 TEUR werden mit 3.755 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 822 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 182 TEUR, Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern in Höhe von 275 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 216 TEUR, Verbindlichkeiten an die Verwahrstelle in Höhe von 12 TEUR, und übrige Verbindlichkeiten an Dritte in Höhe von 137 TEUR.

## Rückstellungen

Es wurden Rückstellungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 230 TEUR, für Kapitalertragssteuer in Höhe von 5.339 TEUR, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 51 TEUR sowie Rückstellungen für Veröffentlichungskosten in Höhe von 5 TEUR gebildet.







# Vermögensaufstellung

zum 30. November 2018  
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	65,3 B 24,5 G/H 6,4 K 0,3 I 3,5 W	
2	 Luisenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt Luisenstraße 51+53, Theresienstraße 47a	G	36,2 B 43,1 G/H 7,4 H 0,2 K 3,6 I 9,5 W	
3	 Schwanseestraße DE – 80538 München – Obergiesing Schwanseestraße 54, 56, 58, Oberaudorfer Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 Scharfreiterstraße 1e, 3, 5, 7, 7a, 9, 11	W	0,5 B 0,7 G/H 2,5 K 0,2 I 96,1 W	
4	 Pasinger Triangel DE – 81241 München – Pasing Josef-Retzner-Straße 44–48, Bodenstedtstraße 51	W/G	22,0 B 18,3 G/H 6,1 K 0,6 I 53,0 W	
5	 Leopoldstraße DE – 80802 München – Maxvorstadt Leopoldstraße 7	G	1,0 A 65,7 B 25,5 G/H 6,3 K 1,6 I	
6	 Adlzreiterstraße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt Adlzreiterstraße 14	W	1,6 A 98,4 W	
7	 Schwanthalerstraße DE – 80336 München – Ludwigsvorstadt Schwanthalerstraße 75/75a	G	0,4 A 87,7 B 4,1 K 0,2 I 7,6 W	
8	 Verdistraße DE – 81247 München – Obermenzing Verdistraße 45	W/G	18,8 G/H 2,2 K 2,6 I 76,4 W	

### Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
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
E	Einzel-/Etagenheizung



Erwerbsdatum <sup>4</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
03/2010	52	1965/1966 2007–2009 (Teilsanierung)	1.119	2.451,1/2.483,4	138,6	G, LA, PA
04/2010	52/57	Ca. 1900 (Luisenstraße 51) 1950 (Luisenstraße 53) 2002–2003 (Renovierung) 2007–2008 (Renovierung)	2.096	4.574,9/4.573,6	967,5/969,8	A, PA
06/2010	62	1952/1953 1983 (Teilsanierung) 2013/2014	13.427	165,9/133,4	13.001,4/13.017,9	G
08/2010	41	1989 2003–2009 (Modernisierung)	2.369	1.375,6/1.281,2	1.877,6	G, PA
11/2010	34	1982 2009–2010 (Modernisierung) 2013 (Sanierung Tiefgarage)	1.637	2.697,6	–	A, F, G, PA
05/2011	54	1895 1948–1958 1992	1.210	137,0/107,0	2.051,7/2.081,7	G
10/2011	53	2001	1.824	5.557,7	551,1	F, G, PA
10/2012	56	2004	3.058	1.057,8	2.488,6	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-Nettosolmietertrags.



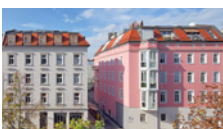

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten des externen Bewerter in Jahren.

# Vermögensaufstellung

zum 30. November 2018  
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 %	
9	 Landsberger Straße DE – 81241 München – Pasing Landsberger Straße 480–482	G	0,3 53,9 18,5 4,9 0,8 21,6	A B G/H K I W
10	 Riesenfeldstraße DE – 80809 München – Milbertshofen Riesenfeldstraße 75	W/G	3,6 50,3 4,5 3,7 2,8 35,1	A B G/H K I W
11	 Campus „neue balan“ DE – 81541 München – Haidhausen Claudius-Keller-Straße 7	G	99,6 0,4	F K
12	 Tumblinger Straße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt Tumblinger Straße 34, 34a, 36	W/G	0,1 10,3 12,6 12,7 64,3	A B G/H I W
13	 Parkview DE – 80807 München – Schwabing Domagkstraße, Gertrud-Grunow-Straße 38–42	W/G	2,1 8,2 89,7	I K W
14	Frankfurter Ring DE – 80807 München – Schwabing Max-Bill-Straße 8	G	100,0	G/H

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

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
05/2013	52	1988	2.019	3.910,1	1.091,5	A, F, G, K, PA
02/2014	56	1972 2011-2013 (Komplettsanierung außer Tiefgarage)	3.053	4.625,0	1.267,0	A, F, G, PA
08/2014	48/46	1967 2009-2010	2.245	6.233,0	-	A, F, PA
11/2014	62/52	1903/1905/2008 1997/2003/2006	1.830	1.648,5	2.650,4	F, PA
10/2016	78	2016	4.911	220,0/244,9	6.720,2	E, G, PA
05/2018	60	2018	4.129	2.199,0	850,0	G

<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.

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

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



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 %
583,4	3,6	582,5	15.900/16.260	0,0
1.057,3	3,6	1.124,9/1.113,7	30.800/28.645	0,0
2.176,0	3,1	2.149,8/2.149,5	68.100/71.740	27,7
535,4	3,6	533,2/534,4	14.490/15.000	14,2
811,7	4,3	803,4	19.300/18.830	28,3
328,6	2,8	316,0/336,5	11.380/11.710	0,0
1.177,7	3,9	1.174,2/1.173,2	30.300/30.160	19,7
733,3	3,9	704,6	18.940/18.350	26,8
852,4	3,6	860,7/859,2	23.540/23.720	33,9
1.193,4	4,1	1.161,9/1.162,4	30.300/28.000	36,0
1.052,6	4,6	1.052,6	23.500/22.190	30,6
761,2	3,1	764,1/759,6	24.800/24.720	0,0
1.569,9	3,1	1.568,9/1.568,2	49.400/51.500	25,0
480,0	5,0	480,0	9.590/9.530	55,4

<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 30.11.2018.

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

<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, ab Erstbewertung Ansatz Mittelwert aus Gutachten der 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							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	– davon Gebühren und Steuern in TEUR	– davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Augustenstraße DE – 80333 München	7.550,0	581,2	264,3	317,0	7,7	28,8	71,9	15
2	Luisenstraße DE – 80333 München	14.082,7	986,6	455,1	531,5	7,0	48,8	130,1	16
3	Schwannseestraße DE – 80538 München	39.437,7	1.222,5	542,5	680,0	3,1	60,1	180,4	18
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München	8.722,0	531,6	304,9	226,7	6,1	26,6	88,5	20
5	Leopoldstraße DE – 80802 München	12.084,8	649,2	412,6	236,6	5,4	32,4	124,1	23
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München	5.937,3	550,1	205,9	344,2	9,3	27,5	132,8	29
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München	16.368,0	936,1	558,1	378,0	5,7	46,7	264,8	34
8	Verdistraße DE – 81247 München	11.452,9	903,2	399,0	504,2	7,9	45,1	345,4	46
9	Landsberger Straße DE – 81241 München	13.000,0	720,9	437,5	283,4	5,5	36,0	318,4	53
10	Riesenfeldstraße DE – 80809 München	19.051,3	1.453,3	660,3	793,1	7,6	72,5	749,1	62
11	Campus „neue balan“ DE – 81541 München	18.854,4	870,6	520,5	350,1	4,6	43,8	496,4	68
12	Tumblinger Straße DE – 80337 München	18.378,5	1.062,0	630,0	432,0	5,8	53,1	628,5	71
13	Parkview DE – 80807 München	41.443,8	2.724,0	1.429,7	1.294,3	6,6	136,2	2.133,8	94
14	Frankfurter Ring DE – 80807 München	9.534,0	866,0	333,7	532,3	9,1	43,3	815,5	113

## 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 Euro-Währung**

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

### **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 2018  
Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 25.949 TEUR (8,2 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR
UniCredit Bank AG (Bayerische HypoVereinsbank AG) Geldanlagekonto	7.523
Caceis Bank S.A., Germany Branch	855
Areal Bank AG	1.177
Deutsche Bank AG	7.899
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg	8.494
<b>Summe</b>	<b>25.948</b>

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 2.078 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG (Bayerische HypoVereinsbank AG) ohne Verzinsung gehalten.

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

<b>I. Geldmarktinstrumente</b>	Stand 30.11.2018
Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.	-
<b>II. Investmentanteile</b>	Stand 30.11.2018
Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.	-
<b>III. Wertpapiere</b>	Stand 30.11.2018
Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.	-
<b>IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte</b>	Stand 30.11.2018
Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.	-
<b>V. Sicherungsgeschäfte</b>	Stand 30.11.2018
<b>I. Devisentermingeschäfte</b>	
Liegen zum Stichtag nicht vor.	-
<b>2. Zins-Swaps</b>	
Liegen zum Stichtag nicht vor.	-



# Vermögensaufstellung

zum 30. November 2018

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)		4.034.490,42	1,28
davon Betriebskostenvorlagen		2.677.122,69		
davon Mietforderungen		251.312,81		
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.479.625,57	2,05
bei Immobilien		6.479.625,57		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.067.697,31	0,34
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
TEUR	TEUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		81.210.783,80	25,67
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		71.908,03	0,02
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.771.002,75	1,19
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		821.540,72	0,26
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
TEUR	TEUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>5.624.684,68</b>	<b>1,78</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>316.378.356,18</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>17,53</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>18.049.117</b>	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2018 bis zum 30. November 2018

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-14.629,86	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Qst) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		44.972,90	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.660.293,25	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>7.690.636,30</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			2.136.103,92	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.134.015,59		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	566.940,68		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	279.185,86		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	155.961,79		
2. Steuern			297.086,12	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		671.651,07	
4. Verwaltungsvergütung			1.277.477,54	
5. Verwahrstellenvergütung			46.542,48	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			47.245,53	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		133.488,26	162.352,75	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>4.638.459,41</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>3.052.176,89</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		
(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		
(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				-1.471,41
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>3.050.705,48</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			10.902.997,91	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			15.646,73	
3. Währungskursänderungen			0,00	
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>10.887.351,18</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>13.938.056,66</b>



# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 7.691 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 6.551 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr negative **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 15 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankkonten.

Im Berichtszeitraum belaufen sich die **Erträge aus Nebenkosten** auf 1.074 TEUR.

Es bestehen **sonstige Erträge aus Immobilien** zum Stichtag in Höhe von 35 TEUR und bestehen im Wesentlichen aus Nebenkostenabrechnungen aus dem Vorjahr.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 45 TEUR resultiert im Wesentlichen aus übrigen Erträgen aus der Bewirtschaftung der Immobilie.

## Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 4.638 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 2.136 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die **Betriebskosten** in Höhe von 1.134 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Position **Instandhaltungskosten** in Höhe von 567 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den **Kosten der Immobilienverwaltung** in Höhe von 279 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung (212 TEUR), Kosten der Erst- und Neuvermietung (64 TEUR) sowie Rechtsverfolgungskosten (28 TEUR).

Die **sonstigen Kosten** (156 TEUR) betreffen übrige Aufwendungen aus der Bewirtschaftung der Immobilie.

Die Position **Steuern** in Höhe von 297 TEUR beinhaltet die Rückstellung für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsaufwendungen** (672 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für die zur Finanzierung der Objekte aufgenommenen Kredite sowie sonstige Kosten für Darlehen.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 1.277 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht ent-

halten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 47 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 47 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 162 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 134 TEUR, allgemeine Beratungskosten in Höhe von 14 TEUR sowie sonstige Kosten für den Anlageausschuss in Höhe von 15 TEUR.

## Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Es haben keine Veräußerungsgeschäfte in der Berichtsperiode stattgefunden.

## Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 2 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 Jahr ein realisiertes **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 3.051 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes in Höhe von gesamt 10.887 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung des Geschäftsjahres der nicht realisierten Gewinne bei Immobilien.

### Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt insgesamt 13.938 TEUR.





# Anhang

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	17,53 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	18.049.117



### 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 MEUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 MEUR 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 MEUR-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 Schlacke, 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 zugrunde gelegten 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 Auftragsbedin-

# Anhang

gungen 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 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 seiner 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 ausüben 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 Mahnung 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 MEUR je Kalenderjahr verfügen.

## 5.4 Honorar

Die Regelung der Vergütung der Bewerter ist einer gesonderten Vergü-

tungsordnung 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



# Anhang

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. Besonderen 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 Herstellungskosten 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 Instandhaltungssau 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 Immobilie 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 dem von allen Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

## 11. 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 Bewerter die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungstichtag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes

des 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.

## 11. 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

# Anhang

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 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 Einschüsse 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 grund-

sätzlich 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 investimentrechtlichen 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 inländische und ausländische Ertragsteuern,
- Rückstellungen für passive latente Steuern.



# Anhang

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 Immobilien 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. Steuerminderungsmöglichkeiten 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 Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird,

erfolgt bei der 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.

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 Zahlung 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 Erbbaurechten,
- Aufwendungen für 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 von-

einander 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, 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	0,49 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionskosten	0,00 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. 4 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 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 ist keine **transaktionsabhängige Vergütung** 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**.

Im Geschäftsjahr 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 Geschäftsjahr 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 45 TEUR resultiert im Wesentlichen aus übrigen Erträgen aus der Bewirtschaftung der Immobilie.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 162 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 134 TEUR, allgemeine Beratungskosten in Höhe von 14 TEUR sowie sonstige Kosten für den Anlageausschuss in Höhe von 15 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	7.023.472,70 EUR
Davon feste Vergütungen	5.385.268,85 EUR
Davon variable Vergütungen	1.638.203,85 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2017)	65
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

### II. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Vergütungen 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.	2.250.222,76 EUR
Davon an Führungskräfte	2.250.222,76 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

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

Am 25.06.2018 wurde ein neuer Verkaufsprospekt für das Sondervermögen Catella MAX veröffentlicht. Die Änderungen haben sich im Wesentlichen aus den Änderungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen ergeben, die im Wesentlichen zur Umsetzung der seit dem 01.01.2018 anzuwendenden Neufassung des Investmentsteuergesetzes erfolgten. Am 03.09.2018 wurde ein neuer Verkaufsprospekt veröffentlicht. Anlass dieser Aktualisierung war das Ausscheiden von Herrn Xavier Jongen aus dem Vorstand der Kapitalverwaltungsgesellschaft Catella Real Estate AG.



# 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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 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/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, Währungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung des Sondervermögens auf Investments in München ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken ist ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet, das laufend überwacht wird. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil <sup>1</sup>	Core/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	1,21
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,29

<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.





# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

D-80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
am 31.12.2017

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2017

3.624 TEUR

## Aufsichtsrat

**Dr. Andreas Kneip**

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

**Knut Pedersen**

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

**Josef Brandhuber**

Selbständiger Berater

**Bernd Schöffel**

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

**Markus Holmstrand**

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

**Timo Nurminen**

Catella Property Oy

Managing Director

## Vorstand

**Henrik Fillibeck**

Xavier Jongen – bis 31.08.2018

**Dr. Bernd Thalmeier**

**Jürgen Werner**

## Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB,

Stockholm/Schweden (94,5 %)

Fastighetsaktiebolaget Bremia,

Kalmar/Schweden (5,5 %)

## Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2017

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2017

2.308.648 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str.8

D-80636 München

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

**Markus Obermeier** – bis 30.06.2018

Dipl.-Ing. (FH)

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

**Michael Post**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

**Florian Lehn** – ab 01.07.2018

Dipl.-Ing. (FH)

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

### b) Ankaufsbewerter

**Carsten Troff**

Dipl.-Volkswirt

DIAZert – Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Investment nach DIN EN ISO/IEC 17024.

**Dr. Martin Töllner**

Dipl.-Ing., Architekt

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

**Sylvie Westenberger**

Dipl.-Ing., Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

**Thomas Kraft**

Dipl.-Ing., Architekt

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

**Winfried Schneider**

Dipl.-Ing.

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

**Richard Umstätter**

Dipl.-Sachverständiger DIA

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

## Anlageausschuss

**Hartmut Keim**

Sparkasse Pforzheim Calw

**Dr. Christian Haslbeck**

Bayerische Forschungsstiftung

**Udo Schindler**

KSW Vermögensverwaltungs AG

**Jürgen Werner**

Catella Real Estate AG



Objektfotos **Bernd Perlbach**  
Titelseite neue balan, Haidhausen  
Seite 07 Landsberger Straße, Pasing  
Seite 10 VerdisträÙe, Obermenzing  
Seite 13 Parkview, Schwabing  
Seite 19 Tumblingerstraße, Ludwigvorstadt  
Seite 33 Parkview, Schwabing  
Seite 49 Parkview, Schwabing  
Seite 51 Leopoldstraße, Maxvorstadt

Objektfotos **Catella Real Estate**  
Seite 34 Schwanseestraße, Obergiesing





Catella Real Estate AG  
Sitz in München

**Vorstand:**

Henrik Fillibeck  
Xavier Jongen - bis 31.08.2018  
Dr. Bernd Thalmeier  
Jürgen Werner

**Aufsichtsrat:**

Dr. Andreas Kneip  
Knut Pedersen  
Josef Brandhuber  
Bernd Schöffel  
Markus Holmstrand  
Timo Nurminen

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