



# CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
JAHRESBERICHT ZUM 31. MAI 2016



# Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.05.2016	Stand 31.05.2015	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	216.223	166.849	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	272.092	223.204	TEUR
Netto-Mittelzufluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	32.713	42.116	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	26,1	28,6	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	213.728	196.975	TEUR
davon direkt gehalten	213.728	196.975	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	12	12	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Ankäufe von Objekten	0	2	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	99,0	98,0	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	18.280	20.313	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	7.585	7.452	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	10.695	12.473	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	4,9	7,70	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	12,1	8,6	%
seit Auflage <sup>10</sup>	46,6	30,7	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	17.311.635	14.489.338	Stück
Ausgabepreis	13,11	12,10	EUR
Anteilwert <sup>11</sup>	12,49	11,52	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	01.09.2016	01.09.2015	
Ausschüttung je Anteil	0,37	0,40	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>			
	1,01	1,18	%

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 01.06.2015 bis 31.05.2016, im Vergleichszeitraum 01.06.2014 bis 31.05.2015.

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>10</sup> Angabe zum 31.05.2016 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2016, Angabe zum 31.05.2015 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2015.

<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
16	Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
19	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
19	Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
20	Entwicklung des Sondervermögens
22	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2016
26	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2016 - Teil I: Immobilienverzeichnis
30	Übersicht Verkehrswerte und Mieten
32	Übersicht Anschaffungskosten
33	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
34	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2016 - Teil II: Bestand der Liquidität
35	Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2016 - Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
36	Ertrags- und Aufwandsrechnung
40	Verwendungsrechnung zum 31. Mai 2016
42	Anhang
57	Vermerk des Abschlussprüfers
58	Steuerliche Hinweise
72	Gremien

# Tätigkeitsbericht

## Situation am Immobilienmarkt München

### Rahmenbedingungen in München

München ist und bleibt weiterhin einer der attraktivsten Wirtschaftsstandorte in Europa. Die Prosperität der bayerischen Landeshauptstadt wird durch Spitzenplatzierungen in zahlreichen Rankings und Studien belegt. Sowohl Innenstadt als auch die einzelnen Stadtteile und die Peripherie gelten als besonders lebenswert im Vergleich zu anderen Großstädten in Europa. Diese Einschätzung wird durch das Ranking „European Cities and Regions of the Future 2015/2016“ der Financial Times Gruppe untermauert. Die bayerische Landeshauptstadt belegt in diesem Städtevergleich, in dessen Vergleichsbasis über 468 Städte und Regionen aus ganz Europa einfließen, einen eindrucksvollen fünften Platz und konnte sich somit im Vergleich zum Vorjahr noch einmal steigern. Im Bereich Lebensqualität landet München deutschlandweit auf Platz eins (Quality of Living Survey 2015 der Unternehmensberatung Mercer). In diesem Kontext wurde München im „Städteranking 2015“ der WirtschaftsWoche (WiWo) bereits zum fünften Mal auf Platz eins gewählt und darf sich als eine der innovativsten Städte Deutschlands bezeichnen.

München hat nach den Zahlen der Bundesagentur für Arbeit (Stand: 05/16) mit 4,6 % eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten in ganz Deutschland. Die bundesdeutsche Arbeitslosenquote liegt zum Vergleich bei 6,0 %.

Zudem ist jede zweite Frau berufstätig und es gibt mehr Ausbildungsplätze als Ausbildungssuchende. Doch nicht nur die niedrige Arbeitslosenquote spiegelt die Stärke des Wirtschaftsstandortes wieder. Die Erwerbstätigenprognose der Stadt München sieht einen Zuwachs auf über eine Million Erwerbstätige im Jahr 2030 (vgl. Landeshauptstadt München, Erwerbstätigenprognose München 2015, Stand: 01/15). Die hohe Kaufkraft der Einwohner ist seit Jahren das Resultat dieser herausragenden wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt. Die Stadt München weist mit einem durchschnittlichen Nettoeinkommen von 30.786 EUR pro Kopf einen deutlich höheren Wert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (22.365 EUR) auf (vgl. Studie GfK Kaufkraft Deutschland 2016).

Neben der ökonomischen Entwicklung gilt insbesondere die demografische Komponente als fundamentaler Faktor für die Nachfrage nach Immobilien. Seit dem Jahr 2000 weist die Einwohnerzahl der bayerischen Landeshauptstadt ein kontinuierliches Wachstum auf. Allein von 2000 bis 2009 konnte die Isarmetropole ein Bevölkerungswachstum von 9,7 % verzeichnen, wobei im gleichen Zeitraum die Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtrepublik mit -0,3 % leicht rückläufig war. Derzeit leben rund 1,53 Mio. Einwohner in München (Stand: 05/2016). Nach der Prognose der Stadt München

wird die Zahl der Wohnberechtigten bis 2018 die 1,6 Millionen überschreiten und bis 2028 sogar auf 1,7 Millionen ansteigen. Das Bevölkerungswachstum speist sich dabei insbesondere aus Wanderungsgewinnen und aus Geburtenüberschüssen (vgl. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Website, Stand: 05/16).

Bemerkenswert ist, dass im gesamten Stadtgebiet ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist. Die Prognose für die Zahl der Wohnberechtigten gibt ein ähnliches Bild für die Zukunft wieder: für nahezu alle Stadtbezirke wird mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet. Das aktuelle Thema des Flüchtlingszuzugs spiegelt sich dabei in den Statistiken für 2014 noch nicht wider. Für 2015 sind nach vorläufigen Zahlen in der Stadt München rund 21.000 Flüchtlinge registriert worden. Mittelfristig kann durch Familiennachzug und Zuzug aus dem Bundesgebiet mit zusätzlich bis zu 80.000 Einwohnern gerechnet werden. Damit wird München weiterhin eine der am stärksten wachsenden Großstädte in Deutschland bleiben, die entsprechende Nachfrageimpulse auf dem Wohnungsmarkt erfährt (vgl. Jones Lang LaSalle, München Residential City Profile, 2. Halbjahr 2015).

## Investmentmarkt

Auch im Jahr 2015 und zu Beginn des Jahres 2016 zeigt sich die Stärke und Stabilität des Münchner Immobilienmarktes. München wird auch weiterhin als einer der drei vielversprechendsten Wirtschaftsstandorte in Europa betrachtet – nach London und Paris.

Die Erhöhung der Leitzinsen in den USA zum Ende des letzten Jahres haben die globalen Finanzmärkte besser verdaut als von vielen befürchtet. Verstimmung hat dagegen die überraschende Senkung des Leitzinses im Euroraum durch die EZB zu Beginn dieses Jahres verursacht. Für Banken und Finanzinstitute ist das Umfeld auf jeden Fall noch herausfordernder geworden. Gleichzeitig steigt auf der Anlegerseite der Druck, reichlich vorhandenes Kapital gewinnbringend anzulegen (vgl. Jones Lang LaSalle, Investmentüberblick, Q1 2016).

Im Jahresvergleich liegt der Fokus der Investoren immer noch auf Büroimmobilien. Dies wird durch einen Anteil von 66 % am Gesamttransaktionsvolumen untermauert (vgl. Colliers, Bürovermietung & Investment, 2015/2016). Mit deutlichem Abstand folgt erneut der Sektor Hotels mit 11 % auf dem zweiten Platz. Der Investmentmarkt wird insbesondere komplettiert durch die Sektoren Einzelhandel, Industrie und Logistik, welche nicht zuletzt aufgrund des fehlenden Angebots unter die 5-Prozent-Hürde gefallen sind (vgl. Colliers, Bürovermietung & Investment, 2014/2015).

Wie auch in den Vorjahren sind auf der Käuferseite insbesondere offene Immobilienfonds (Publikums- sowie Spezialfonds) vertreten gewesen. Auch Privatpersonen waren 2015 stark am Markt aktiv. Verkäuferseitig waren dieses Mal

die Projektentwickler am stärksten am Transaktionsmarkt unterwegs, die ihre Bauprojekte meist schon weit vor Baufertigstellung veräußern konnten, dicht gefolgt von offenen Immobilienfonds. Nachdem bereits im Jahr 2014 ein stärkeres Engagement ausländischer Investoren beobachtet werden konnte, hat sich dieser Trend auch in 2015 fortgesetzt. Mit knapp 44 % bildeten sie eine wichtige Säule auf dem Investmentmarkt. Dieser Trend wurde im ersten Quartal 2016 gebremst, jedoch lag dies nicht am fehlenden Interesse am Münchner Immobilienmarkt, sondern die aus dem Ausland stammenden Käufer konnten noch keine geeigneten Investments akquirieren. In diesem Zeitraum stammten nur rund 29 % der investierten Mittel aus dem Ausland. Trotz der hohen Immobilienpreise und der sinkenden Renditen schrecken die internationalen Investoren nicht vor dem Standort München zurück und handelten bislang umsichtig und risikobewusst (vgl. Colliers International, Marktbericht München Bürovermietung & Investment, Q1 2016).

Mit hohem Transaktionsvolumen und Abwärtstendenz bei den Renditen bietet der Münchner Investmentmarkt im ersten Quartal 2016 das bereits seit längerem gewohnte Bild. München zieht nationales wie internationales Kapital an, und alle Assetklassen stoßen auf rege Nachfrage. Im Bürobereich lässt die mittlerweile auf ein sehr niedriges Niveau gesunkene Leerstandsrate Investments in Objekte mit Leerstand oder Renovierungsbedarf immer attraktiver werden, insbesondere da die Fertigstellungspipeline auch für die nächsten Jahre nur schwach gefüllt ist. Genau diese Entwicklung bremst das Transaktionsvolumen jedoch auch, da die Zahl der Neubauobjekte gering ist (vgl. Colliers, Bürovermietung & Investment München, Q1 2016).

Die Verschärfung der Wohnungsknappheit im Innenstadtbereich setzt sich weiter fort. Der Wohnungsbestand von rund 781.461 Einheiten soll in den nächsten Jahren sukzessiv ausgebaut werden. Hierbei steht die Bebauung der Peripherie und Umwidmung von alten Betriebs- und Militärgeländen in Wohnraum im Vordergrund. In den nächsten Jahren sollen über 8.500 Wohnungen auf Flächen in Freiam, der Messestadt Riem, im Domagkpark sowie im Prinz-Eugen-Park entstehen. Ende 2015 lag der Median der Kaufpreise für Eigentumswohnungen bei 6.080 EUR/m<sup>2</sup>, dies entspricht einem Anstieg von rund 9 % im Vergleich zum Vorjahr (vgl. Jones Lang LaSalle, München Residential City Profile, 2. Halbjahr 2015).

## Vermietungsmarkt

Der Münchner Bürovermietungsmarkt konnte im Jahr 2015 mit einem starken Schlussquartal von 248.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz ein gutes Gesamtjahresergebnis (rund 765.000 m<sup>2</sup>) erzielen und sich somit noch einmal deutlich gegenüber dem Vorjahr steigern. Für das Jahr 2016 wird ein Flächenumsatz – trotz der Knappheit – von rund 700.000 m<sup>2</sup> erwartet. Beim Umsatzvolumen unter den Münchener Teilmärkten führt wie üblich die Innenstadt, welche im vergangenen Jahr sogar knapp ein Drittel alleine auf sich vereint (rund 232.000 m<sup>2</sup>). Der Leerstand von Büroflächen ist im Jahresverlauf um rund 270.000 m<sup>2</sup> gesunken und erreicht per Ende 2015 eine Leerstandsquote von 5,3 %. Das ist der niedrigste Wert seit 2003. In den vergangenen Jahren ist die Leerstandsquote in allen Münchener Büroteilmärkten gesunken. Im Jahr 2015 wurden 179.000 m<sup>2</sup> in neuentwickelten oder sanierten Büroimmobilien fertiggestellt. Das sind 12,6 % unter dem 10-Jahresschnitt. Die Spitzenmiete

# Tätigkeitsbericht

ist zum Vorjahr um einen Euro gestiegen und notiert bei rund 34,00 EUR/m<sup>2</sup>/Monat. Im Jahresverlauf ist sie um 3,0 % gewachsen und für 2016 wird ein weiteres gleichbleibendes Wachstum erwartet (vgl. Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, 2016)

Für Büromieter spielen Effizienz- und Qualitätsverbesserungen sowie eine gute Anbindung an die Infrastruktur eine zentrale Rolle. Im Kampf um Fachkräfte ist die geeignete Büromobilie nach wie vor von wesentlicher Bedeutung. Im ersten Quartal 2016 hat der Büervermietungsmarkt mit einem Umsatz von rund 187.000 m<sup>2</sup> den besten Jahresauftakt seit acht Jahren gezeigt. Wie in der Vergangenheit konzentriert sich im ersten Quartal 2016 die Anzahl der Vermietungen mit rund 20 % auf Büroflächen in der Innenstadt. Der Nachfrageüberhang nach Büroflächen mit guter bis sehr guter Ausstattungsqualität in guten Lagen führt dazu, dass sich Nutzer immer frühzeitiger mit der Sicherung geeigneter Büroflächen auseinandersetzen. Teilweise werden Vertragsverlängerungen zwei Jahre vor Ablauf des Mietvertrages vorgenommen. Per Ende des ersten Quartals 2016 beträgt die durchschnittliche Spitzenmiete weiterhin rund 34,00 EUR/m<sup>2</sup>/Monat. Gleichzeitig blieb die Leerstandquote stabil bei 5,3 % (vgl. Jones Lang LaSalle, Office Market Profile, Q1 2016).

Auf dem Vermietungsmarkt für Wohnimmobilien ist die mittlere Angebotsmiete in München im zweiten Halbjahr 2015 auf rund 16,00 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen, was auf Jahressicht 2015 einem Anstieg von 2,2 % entspricht. Das

höchste Preisniveau wird u.a. in den Stadtteilen Altstadt-Lehel, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und Schwabing-West erzielt. Die dortige mittlere Angebotsmiete liegt bei 20,00 EUR/m<sup>2</sup>. Viele Mietinteressenten versuchen deshalb auf preisgünstigere Angebote auszuweichen und sind bereit, in weniger gefragten Lagen Wohnungen anzumieten. Trotz der aktuellen Mietanstiege im unteren Segment bleibt die preisliche Spreizung im Münchner Mietwohnungsmarkt groß und reicht von 11,35 EUR/m<sup>2</sup> in den westlichen Vororten bis zu 29,00 EUR/m<sup>2</sup> in der Innenstadt. Für den gesamten Betrachtungszeitraum seit 2004 ergibt sich in München ein jährlicher Anstieg der Angebotsmiete von 3,3 %, was deutlich oberhalb der Inflationsrate im gleichen Zeitraum liegt. In absoluten Zahlen stiegen die Mieten seit 2004 um 4,85 EUR/m<sup>2</sup>, was mit Abstand den höchsten Anstieg in einer deutschen Metropole darstellt (vgl. Jones Lang LaSalle, München Residential City Profile, 2. Halbjahr 2015).

Inwieweit sich die im vergangenen Jahr beschlossene Mietpreisbremse auf dem Münchner Immobilienmarkt auswirken wird, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Preisentwicklung in der nächsten Zeit darstellt, um dies seriös bewerten zu können. Die in den letzten Jahren gestiegenen Baufertigstellungen entlasten zusätzlich Teile des Marktes, wohingegen die Mietzahlungsbereitschaft immer größerer Bevölkerungsgruppen zunehmend erschöpft ist. Allerdings strömen nach wie vor jedes Jahr rund 30.000 zusätzliche Einwohner nach München, die auf absehbare Zeit weiter

einen hohen Druck auf die Mieten im Wohnungsmarkt ausüben werden (vgl. Jones Lang LaSalle, München Residential City Profile, 2. Halbjahr 2015).

## Performance

Der Catella MAX konnte seit Auflage (24.02.2010) eine Gesamrendite nach BVI von 46,55 % erwirtschaften (Stand: 31.05.2016). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von rund 7,7 % p.a. bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. Im Geschäftsjahr 2015/2016 (01.06.2015 bis 31.05.2016) konnte der Catella MAX eine BVI-Gesamrendite von 12,1 % realisieren. Somit liegt die Renditeentwicklung des Fonds sowohl in Bezug auf die gesamte Fondslaufzeit als auch in Bezug auf das letzte Geschäftsjahr über dem angestrebten Zielkorridor der Rendite nach BVI-Methode von 4,0 bis 5,0 % pro Jahr.

## Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.05.2016 rund 18,3 Mio. EUR (rund 8,4 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt rund 7,5 Mio. EUR.

## Neuakquisitionen

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde eine Liegenschaft akquiriert. Im September 2015 wurde die Wohnanlage „Parkview“, für den Fonds vertraglich gesichert. Die Objekte befinden sich in der Gertrud-Grunow-Straße in München, Schwabing-Freimann, auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne. Die militärische Nutzung des Areals



endete bereits 1992. Die Funkkaserne war somit die erste größere Münchner Bundeswehr-Liegenschaft, die im Zuge der Truppenreduzierung aufgegeben wurde. Ab 1993 wurden die Gebäude des Kasernengeländes für unterschiedliche zivile Nutzungen freigegeben. Dazu zählten neben Studentenwohnungen und Veranstaltungshallen insbesondere die Räume der Kunstakademie mit zwischenzeitlich bis zu 300 Künstlerateliers. 2005 erwarb die Landeshauptstadt München das Areal und bereitete das Kasernengelände durch eine Kanal- und Altlastensanierung sowie den Bestandsrückbau für die Realisierung der geplanten Neubebauung vor. Die Wohnanlage „Parkview“ grenzt unmittelbar südlich an den Domagkpark und liegt zentral im neuen Stadtquartier. Sie besteht aus fünf mehrgeschossigen Wohngebäuden, welche sich derzeit in Bau befinden. Die Häuser beherbergen insgesamt 91 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und ca. 140 m<sup>2</sup>. Die gemeinsame Tiefgarage mit 98 Stellplätzen befindet sich auf dem Baugrundstück und ist über fünf separate Treppenhäuser mit zugehörigen Aufzügen erreichbar. Wesentlicher Energieträger wird Fernwärme sein, das Objekt ist als KfW-Effizienzhaus 40 nach EnEV 2009 konzipiert.

### Leerstandssituation

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote des Catella MAX hat sich von 0,8% per Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 (Stand: 31.05.2015) auf 1,6% per Ende des Geschäftsjahres 2015/2016 (Stand: 31.05.2016) erhöht.

Aktuell weisen alle Objekte außer den Liegenschaften „Luisenstraße 51/53“, „Landsberger Straße“, „Riesenfeldstraße 75“ und „Tumblingerstraße 34, 34a, 36“ eine Vermietungsquote von 100 % auf. Die höhere Leerstandsquo-



te ist insbesondere auf die derzeit im Objekt „Riesenfeldstraße“ leerstehenden 14 Apartments zurückzuführen. Hierbei handelt es sich jedoch um einen übergangsweisen Leerstand im Zuge einer Optimierung der Apartments zur anschließenden höherpreisigen Vermietung. Bei den sonstigen leerstehenden Flächen handelt es sich überwiegend um kleinteilige Lagerflächen sowie Stellplätze. Die durchschnittliche Leerstandsquote im Fondsgeschäftsjahr 2015/2016 betrug 1,0 %.

### Strategische Ausrichtung des Catella MAX

Das Fondsmanagement plant auch im kommenden Geschäftsjahr weitere Liegenschaften mit einem angemessenen Rendite-Risiko-Profil zu kaufen. Der Fokus bei Neuerwerbungen liegt weiterhin auf gemischt genutzten Immobilien mit Wohnanteil, Einzelhandelsobjekten ggf. mit einem Anteil an

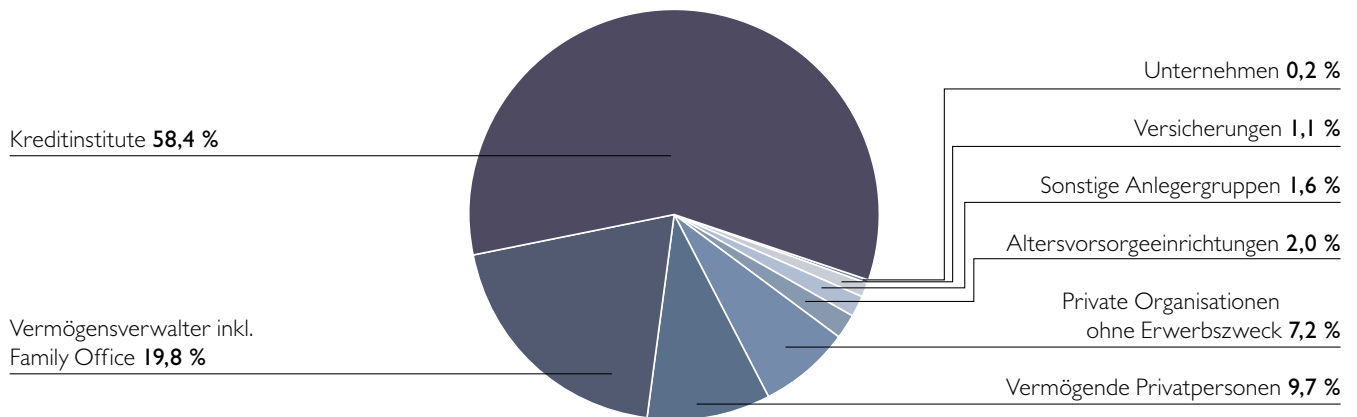
Wohnen sowie reinen Wohnimmobilien. Neben den Ankaufsüberlegungen stehen zunehmend auch sich bietende Verkaufsoportunitäten – nach eingehender Prüfung im Rahmen der laufenden Hold-Sell-Analyse – im Fokus. Klares Bestreben dabei ist jedoch, das frei werdende Eigenkapital zu reinvestieren.

Mittelfristig ist darüber hinaus vorstellbar, den Ankauf weiterer Objekte einzustellen und verstärkt in die Bestandsoptimierung zu investieren. Das Fondsmanagement beabsichtigt dabei, die langfristige Qualität im Portfolio durch Flächenzuwachs im Rahmen der Nutzung von vorhandenen Baurechtsreserven weiter zu steigern. Das langfristige Ziel ist es, die Vermietungsquote im Fonds durch aktives Asset Management dauerhaft nahe der Vollvermietung zu etablieren.

# Tätigkeitsbericht

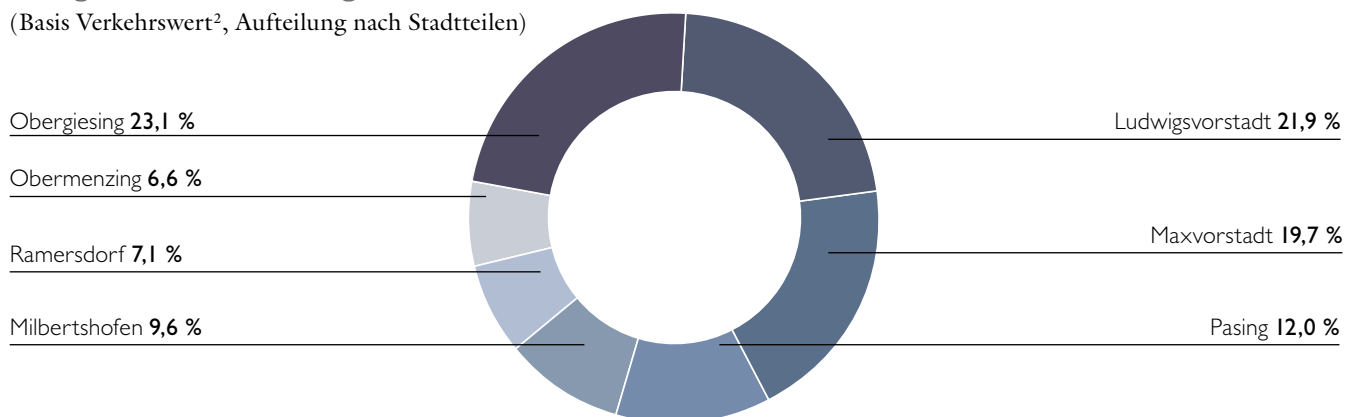
## Anlegerstruktur<sup>1</sup>

(Basis Anzahl Anteile)



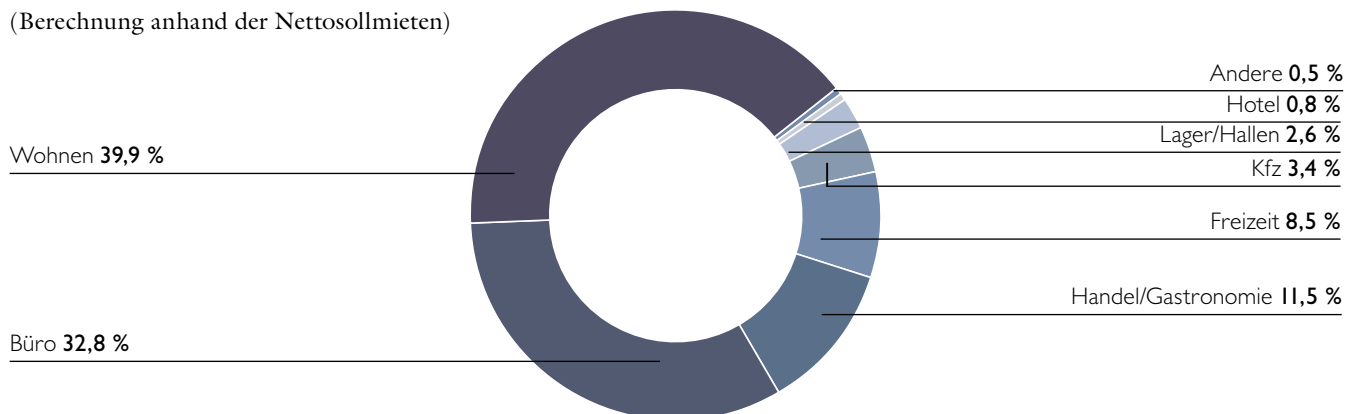
## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert<sup>2</sup>, Aufteilung nach Stadtteilen)



## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

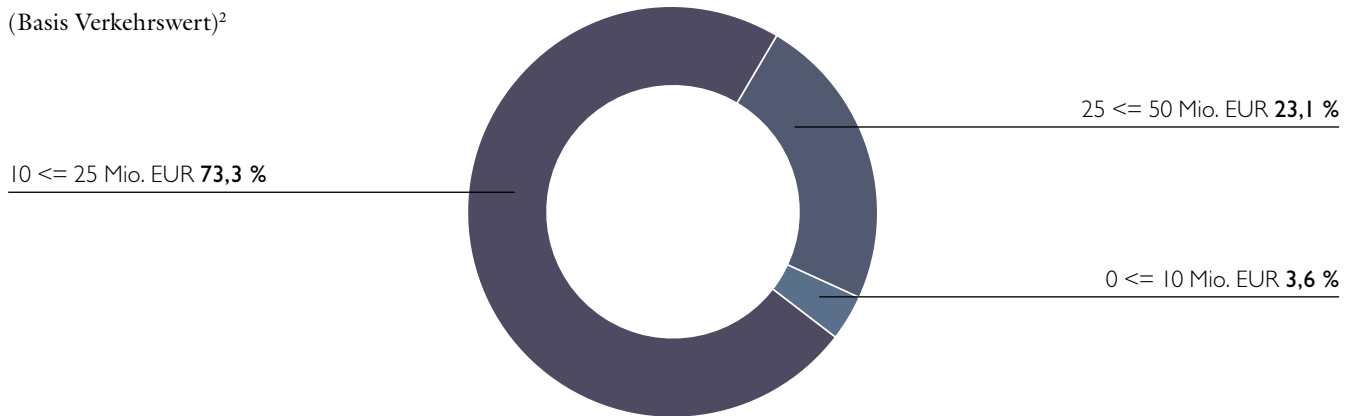
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



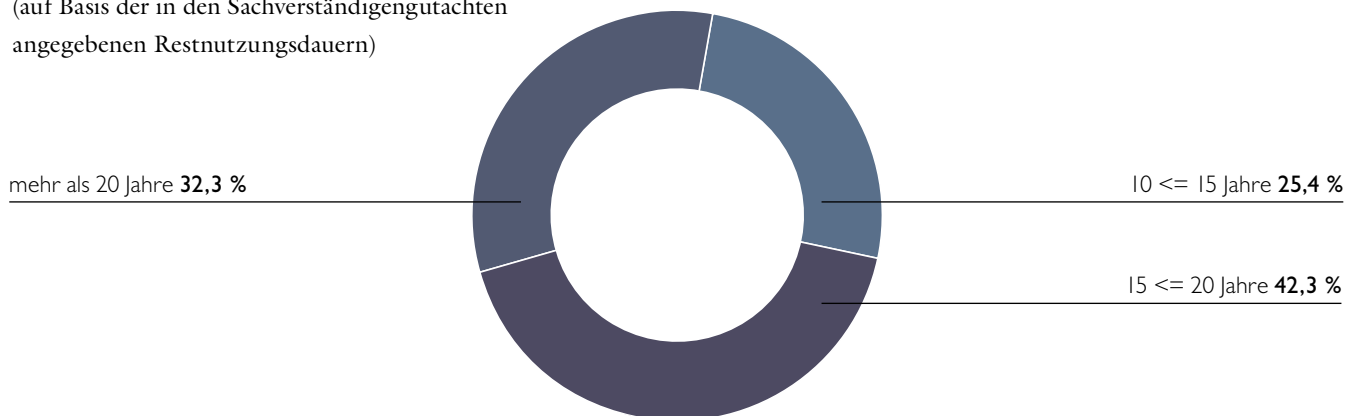
<sup>1</sup> Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.

<sup>2</sup> Berechnungsbasis ist der Durchschnittswert der Gutachten zweier externer Bewerter; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

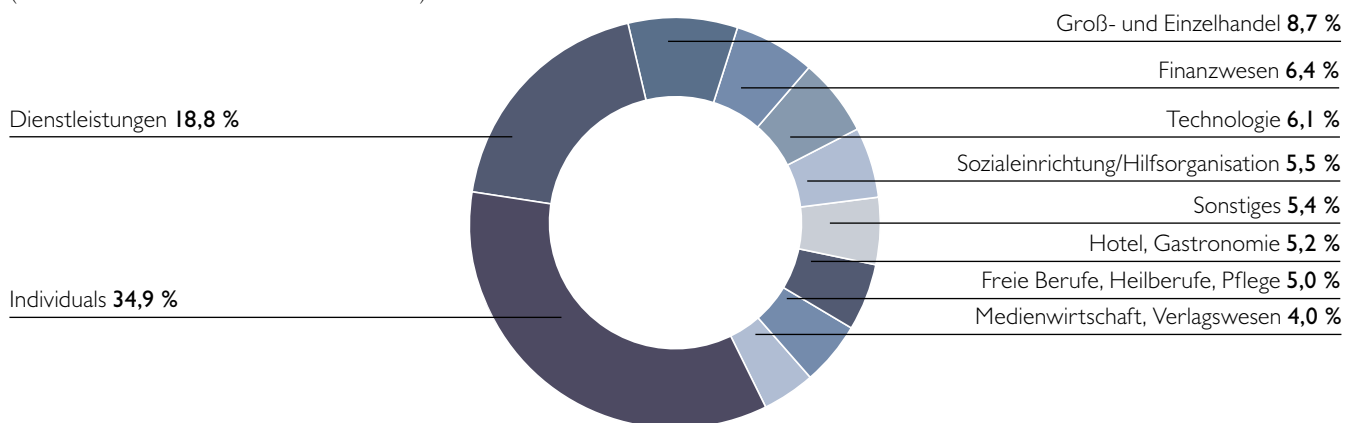
## Größenklassen der Fondsimmobilien (Basis Verkehrswert)<sup>2</sup>



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (auf Basis der in den Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



## Branchenanalyse aller Mieter (auf Basis der monatlichen Nettomieten)





# Tätigkeitsbericht

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 18.291 TEUR (Stand 31.05.2015: 20.313 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten.

Von der Gesamtliquidität von 18.291 TEUR sind 10.811 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von

Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sind 410 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 2.328 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 571 TEUR sowie 6.405 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert.

Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen Forde-

rungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2.247 TEUR gegenüber. Die Rückstellungen in Höhe von 329 TEUR betreffen überwiegend Prüfungskosten, Kosten für steuerliche Beratung und Instandhaltung.

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	55.869	26,1	0,0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>55.869</b>	<b>26,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

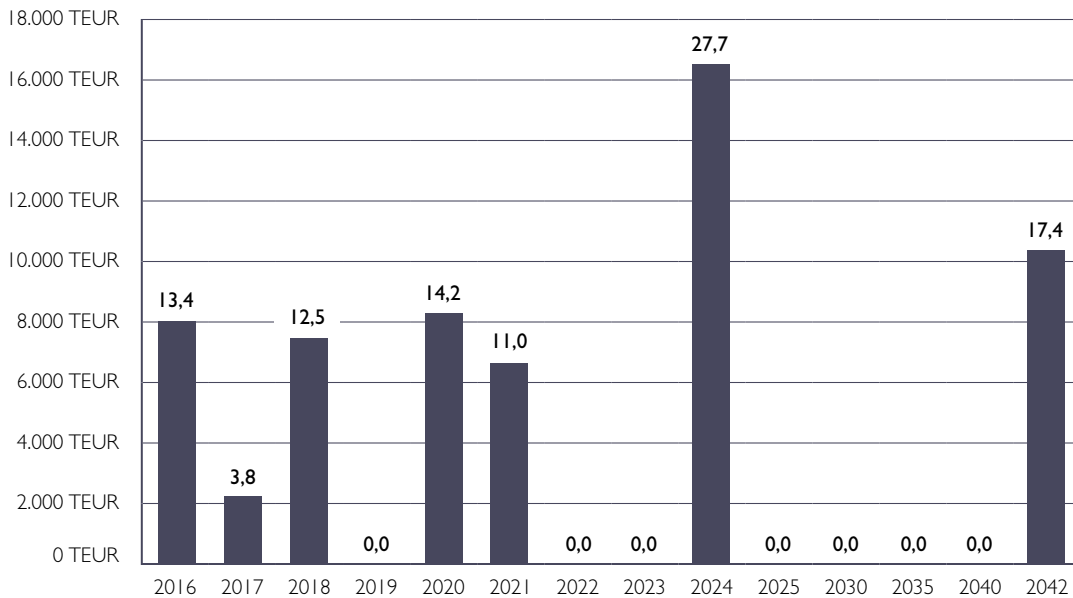
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	9.800	17,5
1 bis 2 Jahre	2.100	3,8
2 bis 5 Jahre	12.577	22,5
5 bis 10 Jahre	31.392	56,2
über 10 Jahre	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>55.869</b>	<b>100,0</b>

# Tätigkeitsbericht

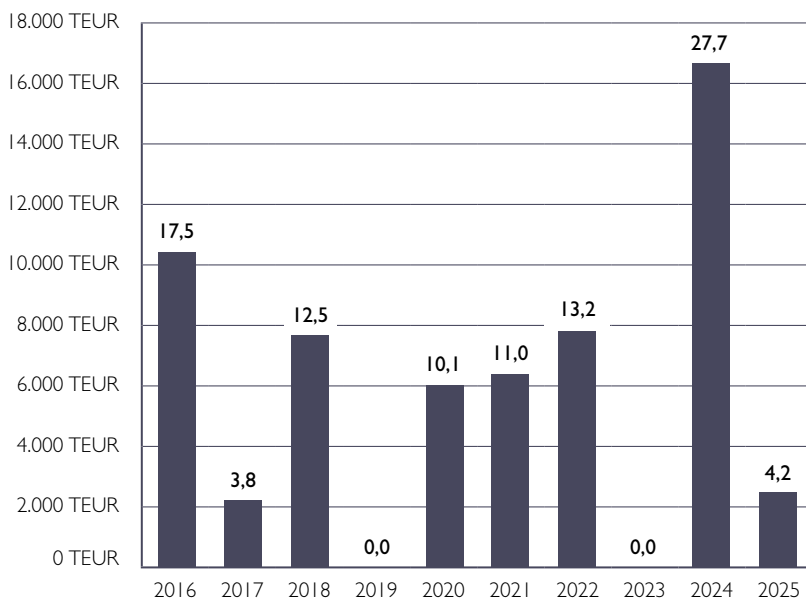
## Ende der Laufzeit der Kredite

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



## Ende der Zinsfestschreibung

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 55.869 TEUR.



## Bericht des Fondsmanagements

### Personal und Organisation

Am 22.01.2016 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Bestellung von Herrn Xavier Jongen zum Vorstand der Catella Real Estate AG. Die Eintragung der Bestellung in das Handelsregister erfolgte am 24.02.2016.

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

München, im August 2016

### Catella Real Estate AG



B. Fachtner  
Vorstand



H. Fillibeck  
Vorstand



X. Jongen  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Renditen

Renditenzahlen in % <sup>1</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>2</sup>	5,0	5,0	0,0	5,0
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	-0,8	-0,8	0,0	-0,8
Nettoertrag <sup>2</sup>	4,3	4,3	0,0	4,3
Wertänderungen <sup>2</sup>	8,5	8,5	0,0	8,5
Ausländische Ertragsteuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	12,7	12,7	0,0	12,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>3</sup>	16,8	16,8	0,0	16,8
Währungsänderungen <sup>3</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3</sup></b>	<b>16,8</b>	<b>16,8</b>	<b>0,0</b>	<b>16,8</b>
<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>5</sup></b>				<b>12,9</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>				<b>12,1</b>

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR) <sup>6</sup>	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	205.966	205.966	0	205.966
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0
Immobilien gesamt	205.966	205.966	0	205.966
Liquidität	21.109	21.109	0	21.109
Kreditvolumen	56.807	56.807	0	56.807
Fondsvolumen (netto)				193.813

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

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.05.2015 bis 31.05.2016.

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2015 bis 31.05.2016.

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2015 bis 31.05.2016.

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2015 bis 31.05.2016.

<sup>6</sup> Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.05.2015 bis 31.05.2016).



## Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	213.728	213.728	0	213.728
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>1</sup>	10.370	10.370	0	10.370
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>1</sup>	10.342	10.342	0	10.342
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	18.464	18.464	0	18.464
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0	0
Sonstige negative Wertänderungen	1.043	1.043	0	1.043
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	18.464	18.464	0	18.464
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1.043	-1.043	0	-1.043

## Vermietung

### Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen <sup>2</sup> in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	32,8	32,8	0,0	32,8
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	11,5	11,5	0,0	11,5
Jahresmietertrag Hotel	0,8	0,8	0,0	0,8
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,6	2,6	0,0	2,6
Jahresmietertrag Wohnen	39,9	39,9	0,0	39,9
Jahresmietertrag Freizeit	8,5	8,5	0,0	8,5
Jahresmietertrag Kfz	3,4	3,4	0,0	3,4
Jahresmietertrag Andere	0,5	0,5	0,0	0,5
Leerstand Büro	0,2	0,2	0,0	0,2
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,1	0,0	0,1
Leerstand Wohnen	0,4	0,4	0,0	0,4
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,3	0,3	0,0	0,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>99,0</b>	<b>99,0</b>	<b>0,0</b>	<b>99,0</b>

<sup>1</sup> Abweichende Werte sind durch unterschiedliche Bewertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

<sup>2</sup> Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Restlaufzeit der Mietverträge

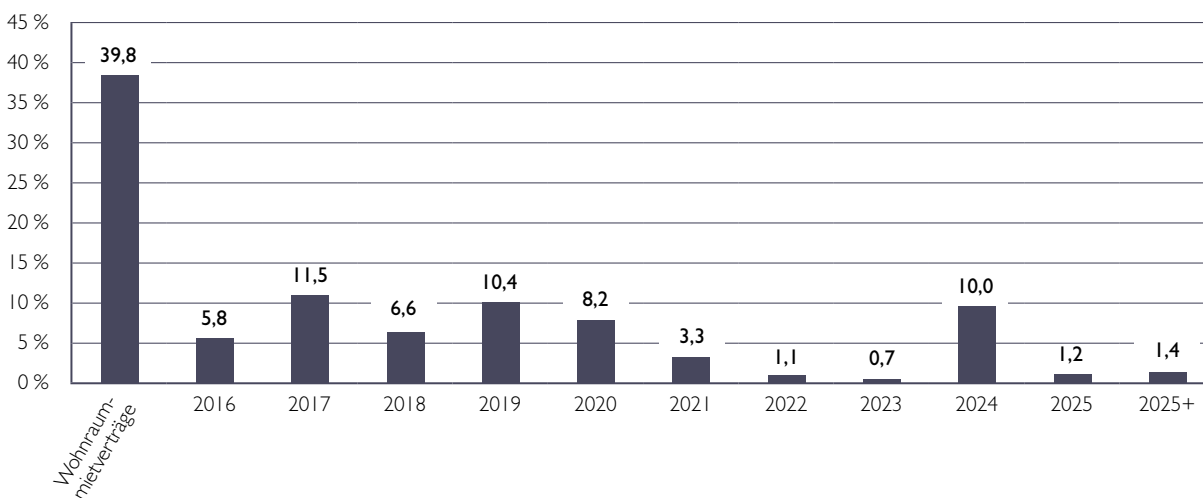
(Basis Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnraummietverträge	39,8	39,8	0,0	39,8
2016	5,8	5,8	0,0	5,8
2017	11,5	11,5	0,0	11,5
2018	6,6	6,6	0,0	6,6
2019	10,4	10,4	0,0	10,4
2020	8,2	8,2	0,0	8,2
2021	3,3	3,3	0,0	3,3
2022	1,1	1,1	0,0	1,1
2023	0,7	0,7	0,0	0,7
2024	10,0	10,0	0,0	10,0
2025	1,2	1,2	0,0	1,2
2025+	1,4	1,4	0,0	1,4

## Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)

Mietverträge über Wohnraum können vom Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden (§ 573 c Abs.1 BGB). Die Darstellung erfolgt aggregiert in der Spalte Wohnraummietverträge. Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2016 bis 2025.



# Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.05.2016	31.05.2015	31.05.2014	31.05.2013
Immobilien	213.728	196.975	147.650	107.770
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0	0	0
Wertpapiere	0	0	0	0
Bankguthaben	18.291	20.313	15.718	10.443
Sonstige Vermögensgegenstände	43.712	9.479	12.278	12.388
./ Verbindlichkeiten und Rückstellungen	59.507	59.919	60.345	29.099
<b>Fondsvermögen in TEUR</b>	<b>216.223</b>	<b>166.489</b>	<b>115.301</b>	<b>101.502</b>
Anzahl umlaufende Anteile	17.311.635	14.489.338	10.611.209	9.567.488
Anteilwert (EUR)	12,49	11,52	10,87	10,61
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,37	0,40	0,27	0,32
Tag der Ausschüttung	01.09.2016	01.09.2015	01.09.2014	02.09.2013

# Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresübersicht)<sup>1</sup>

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2015/2016	Berichtszeitraum 2014/2015	Berichtszeitraum 2013/2014	Berichtszeitraum 2012/2013
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,0	5,2	4,9	5,7
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8	-0,7	-1,1	-1,4
Nettoertrag	4,3	4,5	3,8	4,3
Wertänderungen	8,5	4,3	2,4	2,3
Ausländische Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	12,7	8,8	6,3	6,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	16,8	11,9	7,9	8,3
<b>Gesamtergebnis in Währung</b>	<b>16,8</b>	<b>11,9</b>	<b>7,9</b>	<b>8,3</b>
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>16,8</b>	<b>11,9</b>	<b>7,9</b>	<b>8,3</b>
<b>II. Liquidität</b>				
	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>	<b>0,6</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten<sup>2</sup></b>	<b>12,1</b>	<b>8,6</b>	<b>5,6</b>	<b>5,5</b>

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

<sup>2</sup> Nach BVI-Methode.

# Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>166.848.796,71</b>
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>		<b>-5.784.266,00</b>
<b>Ausgleichsposten</b> für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		<b>0,00</b>
<b>2. Mittelzufluss/-abfluss</b> <b>(netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)</b>		<b>32.713.083,59</b>
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	35.357.821,37	
Mittelabflüsse aus Anteiltrücknahmen	-2.644.737,78	
<b>3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>		<b>377.457,52</b>
<b>4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>-1.043.371,71</b>
davon bei Immobilien	-1.043.371,71	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
<b>5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)</b>		<b>23.111.623,68</b>
davon nicht realisierte Gewinne	17.420.728,93	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>216.223.323,79</b>

# Erläuterung zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben im Bericht des Vorjahres in der *Verwendungsrechnung* unter III.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, werden separat ausgewiesen und erhöhen den Posten *Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen*. Rücknahmeabschläge, die dem Fonds zufließen, werden separat ausgewiesen und mindern den Posten *Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen* (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt derzeit einen Ausgabeaufschlag von 5,0 %, Rücknahmeabschläge werden nicht erhoben.

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurden.

Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im Vorjahresberichtszeitraum erfasst wurde.

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

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear über einen Zeitraum von zehn Jahren (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist der Ertrags- und Aufwandsrechnung zu entnehmen.

Die im Ergebnis des Geschäftsjahres enthaltenen **nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergeben sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch externe Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, oder dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw.

Unter der Position **Währungskursveränderungen** werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskurschwankungen erfasst.



# Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. Mai 2016

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	56.970.000,00	26,35
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	92.020.000,00	42,56
3. gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	64.737.500,00	26,94
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>213.727.500,00</b>	<b>98,85</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	18.290.766,75	8,46
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>18.290.766,75</b>	<b>8,46</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.247.483,57	1,04
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.275,29	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.117.896,31	2,83
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	35.335.984,43	16,34
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>43.711.639,60</b>	<b>20,22</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b> (davon in Fremdwährung)	(0,00)	<b>275.729.906,35</b>	<b>127,52</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		55.868.594,04	25,84
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		409.860,04	0,19
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		2.328.083,42	1,08
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		570.756,39	0,26
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Verbindlichkeiten		<b>59.177.293,89</b>	<b>27,37</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>329.288,67</b>	<b>0,15</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Schulden</b>		<b>59.506.582,56</b>	<b>27,52</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>216.223.323,79</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)		12,49	
Umlaufende Anteile (Stück)		17.311.635	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.05.2016 beträgt das Fondsvermögen 216.223 TEUR. Dies entspricht bei 17.311.635 Anteilen zum Ende der Berichtsperiode einem Anteilpreis von 12,49 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 3.047.585 Anteile ausgegeben und 225.288 Anteile zurückgenommen. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 32.713 TEUR.

Zum Berichtsstichtag zählen zwölf in Deutschland (München) befindliche, direkt gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella MAX. Für ein weiteres Objekt wurden Anzahlungen geleistet. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *Immobilienverzeichnis* dargestellt.

## Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 213.727.500 EUR. Es setzt sich aus zwei Wohnimmobilien, sechs Geschäftsgrundstücken und vier gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag bestanden keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 18.291 TEUR (Stand 31.05.2015: 20.313 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand Liquidität* dargestellt.

Von der Gesamtliquidität von 18.291 TEUR sind 10.811 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sind 410 TEUR, für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 2.328 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 571 TEUR sowie 6.405 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert.

Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2.247 TEUR gegenüber. Die Rückstellungen in Höhe von 329 TEUR betreffen überwiegend Prüfungskosten, Kosten für steuerliche Beratung und Instandhaltung.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 43.711 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (2.247 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 86 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 2.161 TEUR. Die Zinsansprüche in Höhe von 10 TEUR resultieren aus Bankzinsen. Die fortgeführten Anschaffungskosten der Immobilien betragen zum Stichtag 6.118 TEUR. In den anderen Forderungen in Höhe von 35.336 TEUR sind im Wesentlichen Anzahlungen für das im Bau befindliche Objekt „Parkview“ (35.283 TEUR) enthalten.

## Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 59.177 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 55.869 TEUR setzen sich zusammen aus Darlehen für die Objekte „Schwanseestraße“ (12.027 TEUR), „Riesefeldstraße“ (10.500 TEUR), „neue balan“ (7.500 TEUR), „Landsbergerstraße“ (7.000 TEUR), „Schwanthalerstraße“ (6.165 TEUR), „Leopoldstraße“ (5.577 TEUR), „Verdistraße“ (5.000 TEUR) und „Pasinger Triangel“ (2.100 TEUR).

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2.328 TEUR werden mit 2.261 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 571 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Anteilabsatz (10 TEUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 102 TEUR, Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern in Höhe von 144 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 134 TEUR, sowie übrige Verbindlichkeiten in Höhe von 181 TEUR.

## Rückstellungen

Zum Stichtag bestanden Rückstellungen für Kosten der steuerlichen Beratung und für Prüfungskosten in Höhe von insgesamt 45 TEUR sowie Rückstellungen für Instandhaltung und Bau in Höhe von 200 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 84 TEUR betreffen das technische Asset Management (67 TEUR) sowie Rückstellungen für Veröffentlichungskosten (8 TEUR) und Kosten der Sachverständigen für die erfolgte Nachbewertungen (9 TEUR).














# Vermögensaufstellung

zum 31. Mai 2016

Teil I: Immobilienverzeichnis<sup>1</sup>

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
1		Augustenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt Augustenstraße 79	G	63,8 B 26,0 G/H 3,5 W 6,4 K 0,3 I
2		Luisenstraße DE – 80333 München – Maxvorstadt Luisenstraße 51+53, Theresienstraße 47a	G	39,4 B 32,0 G/H 10,2 I 9,6 W 8,6 Ho 0,2 K
3		Schwandseestraße DE – 80538 München – Obergiesing Schwandseestraße 54, 56, 58, Oberaudorfer Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 Scharfreiterstraße 1e, 3, 5, 7, 7a, 9, 11	W	0,6 B 0,6 G/H 0,2 I 2,8 K 95,8 W
4		Pasinger Triangel DE – 81241 München – Pasing Josef-Retzner-Straße 44–48, Bodenstedtstraße 51	W/G	0,7 I 22,4 B 18,4 G/H 6,3 K 52,2 W
5		Leopoldstraße DE – 80802 München – Maxvorstadt Leopoldstraße 7	G	65,6 B 26,1 G/H 1,6 I 6,3 K 0,4 A
6		Adlzreiterstraße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt Adlzreiterstraße 14	W	1,8 A 98,2 W
7		Schwanthalerstraße DE – 80336 München – Ludwigsvorstadt Schwanthalerstraße 75/75a	G	87,6 B 4,4 K 7,5 W 0,2 I 0,3 A

### Art des Grundstücks

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

### Art der Nutzung

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

### Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>2</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
03/2010	54	1965/1966 2007–2009 (Teilsanierung)	1.119	2.424/ 2.455	139	G, LA, PA/ A, LA, PA
04/2010	54	Ca. 1900 (Luisenstraße 51) 1950 (Luisenstraße 53) 2002–2003 (Renovierung) 2007–2008 (Renovierung)	2.096	4.303/4.129	764	A, PA
06/2010	64	1952/1953 1983 (Teilsanierung) 2014	13.427	133	13.018	G
08/2010	43	1989 2003–2009 (Modernisierung)	2.369	1.355/1.281	1.878	G, PA
11/2010	36	1982 2009–2010 (Modernisierung) 2013 (Sanierung Tiefgarage)	1.637	2.698/2.483	-	A, F, G, PA
05/2011	56	1895 1948-1958 1992	1.210	137/107	2.052/2.082	-
10/2011	55	2001	1.824	5.558/5.493	551	F, G, PA

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

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

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

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






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

# Vermögensaufstellung

zum 31. Mai 2016

Teil I: Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>2</sup> in %
8		Verdistraße DE – 81247 München – Obermenzing Verdistraße 45	W/G	19,1 G/H 2,7 I 76,0 W 2,2 K
9		Landsberger Straße DE – 81241 München – Pasing Landsberger Straße 480–482	G	53,5 B 19,5 G/H 0,8 I 18,3 W 7,6 K 0,3 A
10		Riesenfeldstraße DE – 80809 München – Milbertshofen Riesenfeldstraße 75	W/G	53,7 B 4,8 G/H 3,1 I 30,9 W 4,0 K 3,5 A
11		Campus „neue balan“ DE – 81541 München – Haidhausen Claudius-Keller-Straße 7	G	99,5 F 0,5 K
12		Tumblinger Straße DE – 80337 München – Ludwigsvorstadt Tumblinger Straße 34, 34a, 36	W/G	10,6 B 14,6 G/H 13,6 I 61,2 W

## 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

Erwerbsdatum <sup>3</sup>	RND <sup>4</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
10/2012	58	2004	3.058	1.058	2.489	G, PA
5/2013	54	1988	2.019	4.078	1.091	A, F, G, K, PA
2/2014	58	1972 2011-2013 (Komplettsanierung außer Tiefgarage)	3.053	4.625	1.267	A, F, G, PA
08/2014	43	1967 2009-2010	2.245	5.517	-	A, F, PA
11/2014	64/ 54	1903/1905/2008 1997/2003/2006	1.830	1.649/1.655	2.674	F, PA

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

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

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

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

# Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettosollmiete annualisiert <sup>3</sup> in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
548,7	6,7	548,0	10.745,0	0,0
893,7	5,9	894,9/895,1	16.610,0	0,0
1.983,0	4,9	2.113,1/2.082,5	49.370,0	24,4
498,1	5,4	495,3/495,9	10.355,0	20,3
765,4	6,0	762,4	14.692,5	38,0
309,3	4,8	290,8/305,8	7.600,0	0,0
1.107,0	6,4	1.097,5	19.600,00	31,5
700,5	5,7	695,5/698,8	14.262,5	35,1
811,3	5,9	795,9/783,3	15.197,5	46,1
1.066,3	5,2	1.034,4/1.036,2	20.425,0	51,4
884,6	5,8	884,6	15.175,0	49,4
740,9	3,8	753,5/751,4	19.695,0	0,0

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

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

<sup>3</sup> Werte per 31.05.2016.

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

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

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate, 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				ANK in % des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR				
1	Augustenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	7.550,0	581,2	264,3	317,0	7,7	57,5	215,7	45
2	Luisenstraße DE – 80333 München Maxvorstadt	14.130,5	938,8	455,5	483,4	6,6	97,5	373,9	46
3	Schwannseestraße DE – 80538 München Obergiesing	39.588,2	1.276,1	542,5	733,6	3,2	122,1	481,0	48
4	Pasinger Triangel DE – 81241 München Pasing	8.722,0	531,6	304,9	226,7	6,1	53,1	221,4	50
5	Leopoldstraße DE – 80802 München Maxvorstadt	12.084,8	649,2	413,0	236,2	5,4	64,8	286,0	53
6	Adlzreiterstraße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	5.937,3	550,1	205,9	344,2	9,3	55,0	270,2	59
7	Schwanthalerstraße DE – 80336 München Ludwigsvorstadt	16.368,0	936,6	558,1	378,5	5,7	93,5	498,4	64
8	Verdistraße DE – 81247 München Obermenzing	11.462,5	893,6	399,0	494,6	7,8	90,1	570,7	76
9	Landsberger Straße DE – 81241 München Pasing	13.000,0	720,9	437,5	283,4	5,5	72,1	498,6	83
10	Riesenfeldstraße DE – 80809 München Milbertshofen	18.865,0	1.453,3	660,3	793,1	7,7	146,3	1.111,5	92
11	Campus „neue balan“ DE – 81541 München Haidhausen	14.430,2	853,1	505,1	348,1	5,9	85,3	697,5	98
12	Tumblingerstraße DE – 80337 München Ludwigsvorstadt	18.516,1	1.239,1	617,4	621,7	6,7	106,1	892,9	101

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

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

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

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

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

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



# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

## Käufe

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

Ankäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt. Für das Objekt „Parkview“ wurden jedoch Anzahlungen geleistet. Diese sind unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen als Forderungen aus Objektankauf ausgewiesen. Übergang Nutzen und Lasten ist bei Fertigstellung, voraussichtlich im Sommer 2016, geplant.

### **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 31. Mai 2016

## Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 18.291 TEUR (8,5 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle werden zum Stichtag 759 TEUR gehalten. Zum 31.05.2016 beträgt die Verzinsung 0,000 %. Des Weiteren befinden sich zum 31.05.2016 3.801 TEUR und 6 TEUR auf Konten der Kreissparkasse München

Starnberg-Ebersberg mit einer Verzinsung von 0,020 % bzw. ohne Verzinsung und 5 TEUR auf einem Konto der Aareal Bank AG ohne Verzinsung. Auf Konten der ING Niederlande befinden sich 10.052 TEUR mit einer Verzinsung von 0,130 % zum 31.05.2016, 3.006 TEUR mit einer Verzinsung von 0,020 % zum 31.05.2016, sowie 1 TEUR ohne Verzinsung per 31.05.2016. Auf einem Konto der Bank Sarasin befinden sich 1 TEUR ohne Verzinsung per 31.05.2016.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von insgesamt 663 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG ohne Verzinsung gehalten.

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

### I. Geldmarktinstrumente

Stand 31.05.2016

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

-

### II. Investmentanteile

Stand 31.05.2016

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

-

### III. Wertpapiere

Stand 31.05.2016

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

-

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

Stand 31.05.2016

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

-

### V. Sicherungsgeschäfte

Stand 31.05.2016

#### 1. Devisentermingeschäfte

Liegen zum Stichtag nicht vor.

-

#### 2. Zins-Swaps

Liegen zum Stichtag nicht vor.

### Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.247.483,57	1,04
davon Betriebskostenvorlagen		2.161.087,14		
davon Mietforderungen		86.396,43		
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		10.275,29	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.117.896,31	2,83
bei Immobilien		6.117.896,31		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		35.335.984,43	16,34
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)		55.868.594,04	25,84
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		409.860,04	0,19
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.328.083,42	1,08
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		570.756,39	0,26
davon aus Anteilsumsatz		10.358,40		
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>329.288,67</b>	<b>0,15</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>216.223.323,79</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>12,49</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>17.311.638</b>	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2015 bis zum 31. Mai 2016

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.816,85	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Qst) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		42.344,10	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		296.216,57	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		9.908.251,33	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		183.862,23	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>10.432.491,08</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			1.637.231,35	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	267.541,15		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	924.047,55		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	344.032,27		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	101.610,38		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.146.381,31	
3. Verwaltungsvergütung			1.447.009,38	
4. Verwahrstellenvergütung			49.606,81	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			69.800,06	
6. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		161.951,19	391.567,42	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>4.741.596,33</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>5.690.894,75</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				377.457,52
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>6.068.352,27</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			17.420.728,93	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			0,00	
3. Währungskursänderungen			0,00	
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>17.420.728,93</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>23.489.081,20</b>

# Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 10.432 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 9.908 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Insgesamt wurden im Geschäftshalb-jahr **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 44 TEUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankkonten.

Die Position **sonstige Erträge** in Höhe von insgesamt 296 TEUR resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (214 TEUR).

Bauzeitzinsen (Anzahlung für das Projekt „Parkview“, Schwabing) wurden in Höhe von 184 TEUR aktiviert.

## Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 4.742 TEUR beinhalten Bewirtschaftungskosten, Kosten für Darlehenszinsen, Kosten der Verwaltung des Sondervermögens, Verwahrstellenvergütungen, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Aufwendungen für Sachverständige sowie übrige Kosten.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.637 TEUR setzen sich aus Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Immobilienverwaltung und sonstigen Kosten zusammen.

Die **Betriebskosten** in Höhe von 268 TEUR betreffen die auf Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten. Die

Position **Instandhaltungskosten** in Höhe von 924 TEUR bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung. Bei den **Kosten der Immobilienverwaltung** in Höhe von 344 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der Hausverwaltung.

Die **sonstigen Kosten** (102 TEUR) betreffen Kosten für Erst- und Neuvermietung der Objekte sowie übrige Aufwendungen und nicht abzugsfähige Vorsteuerbeträge.

Im Berichtszeitraum fielen keine Erbbauzinsen an.

Die Position **Zinsaufwendungen** (1.146 TEUR) beinhaltet Darlehenszinsen für die Objekte „Riesefeldstraße“ (298 TEUR), „Schwanthalerstraße“ (211 TEUR), „Leopoldstraße“ (168 TEUR), „Verdi-straße“ (139 TEUR), „Landsberger Straße“ (137 TEUR), „neue balan“ (EUR 67 TEUR), „Schwanseestraße“ (102 TEUR) und „Pasinger Triangel“ (24 TEUR).

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 1.447 TEUR an. Die Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug

50 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 70 TEUR.

Die **Sachverständigenkosten** des abgelaufenen Geschäftsjahres belaufen sich auf 162 TEUR. Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 (5) BAB belastbaren Kosten; sie enthalten Beratungskosten in Höhe von 205 TEUR sowie sonstige Kosten in Höhe von 24 TEUR.

## Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Es haben keine Veräußerungsgeschäfte in der Berichtsperiode stattgefunden.

## Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 377 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 **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 6.068 TEUR.

## Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes in Höhe von gesamt 17.421 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung des Geschäftsjahres der nicht realisierten Gewinne bei Immobilien.





# Verwendungsrechnung

zum 31. Mai 2016

		insgesamt	je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	387.146,99	0,02
2. Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag	EUR	84.668,91	0,01
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	6.068.352,27	0,35
4. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	<u>6.540.168,17</u>	<u>0,38</u>
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>			
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR	1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	133.863,22	0,01
		<u>134.863,22</u>	<u>0,01</u>
<b>III. Gesamtausschüttung</b>			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	6.405.304,95	0,37
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
		<u>6.405.304,95</u>	<u>0,37</u>
<b>Gesamtausschüttung auf 17.311.635 ausgegebene Anteile</b>	<b>EUR</b>	<b>6.405.304,95</b>	<b>0,37</b>

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



**Vortrag aus dem Vorjahr**

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 387.146,99 EUR.

**Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag**

Der Ertragsausgleich auf den Gewinnvortrag beträgt 84.668,91 EUR

**Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.05.2016 beträgt 6.068.352,27 EUR.

**Zuführung aus dem Sondervermögen**

Es findet keine Zuführung aus dem Sondervermögen statt.

**Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB**

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

**Wiederanlage**

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres wurde keine Wiederanlage vorgenommen.

**Vortrag auf neue Rechnung**

Es werden Erträge in Höhe von 133.863,22 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

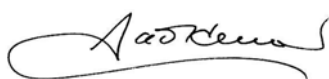
**Für Ausschüttung vorgesehene Erträge**

Bei 17.311.635 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 01.09.2016 insgesamt 6.405.304,95 EUR. Somit werden pro Anteil 0,37 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 01.09.2016.

München, im August 2016

Catella Real Estate AG



B. Fachtner  
Vorstand



H. Fillibeck  
Vorstand



X. Jongen  
Vorstand



J. Werner  
Vorstand

# Anhang

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	12,49 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	17.311.635



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

#### Inhaltsverzeichnis

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

# Anhang

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

## I. Immobilien

### I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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

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

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

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

### 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

#### *Umwelt*

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

#### *Grund und Boden*

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

#### *Rechtliche Gegebenheiten*

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

#### *Sonstiges*

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

### 4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

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

- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

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

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

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

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

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

Bewertungsaufträge sind von der Gesellschaft an den nach der Geschäftsverteilung für die Bewertung der Immobi-



# Anhang

lie zuständigen Bewerter schriftlich zu erteilen. In Eilfällen kann der Auftrag auch mündlich oder telefonisch erteilt werden; er ist dann schriftlich zu bestätigen.

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

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

Ein Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des Bewerter, nicht überschreiten. Jeder Bewerter hat der Gesellschaft eine schriftliche Mitteilung hierüber abzugeben. Die Gesellschaft darf den Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des Zeitraums erneut als Bewerter bestellen. Auch ein Bewerter, der als Ankaufsbewerter gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerter gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

Im Falle der Beauftragung einer juristischen Person oder einer Personenhan-

delsgesellschaft 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 Bewerbers

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 Bewerbers 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 Bewerbers gemäß den vorstehenden Regeln für die erstmalige Bestellung.

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

## 5.3 Versicherung

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

## 5.4 Honorar

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

## 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

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

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



# Anhang

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 Instandhaltungsschadens- oder Renovierung mit dem Hinweis auf im Sondervermögen zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten, warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

## 7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

Die Bewertungen erfolgen im drei

Monats-Rhythmus und werden gleichmäßig über das Quartal verteilt.

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

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

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

## 9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

bilie von Bedeutung sind, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Sofern die Unterlagen und Informationen elektronisch zur Verfügung gestellt werden, ist zu gewährleisten, dass der Bewerter diese durch Ausdruck zu seinen Arbeitspapieren nehmen kann; das Recht des Bewerter, die Vorlage von Urkunden im Original zu verlangen, wird hiervon nicht berührt. Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Bewerter bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme in Unterlagen, die nicht im Besitz der Gesellschaft sind, zu unterstützen. Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/ Informationen von der Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

## 10. Objektbesichtigungen

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

besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

## II. Bewertungsgutachten

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

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

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

unverzüglich ein korrigiertes Gutachten auszufertigen.

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

Die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der entsprechend § 249 Abs. 1 KAGB von den Bewertern festgestellt wurde.

Die Ausführungen im Abschnitt Ankaufs- und Regelbewertung gelten

entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

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

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

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

Die Gesellschaft hat nach Erhalt der Unternehmensbewertung eine unverzügliche Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf Plausibilität durchzuführen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben in der Unternehmensbewertung auffallen, hat sie dies dem Abschlussprüfer unverzüglich mitzuteilen. Der Unternehmensbewerter hat in diesem Fall seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und schriftlich mitzuteilen, ob er an seiner Unternehmensbewertung festhält oder ob sich Änderungen ergeben. In letzterem Fall hat der Unternehmensbewerter der Gesellschaft unverzüglich eine

# Anhang

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 Berücksich-

tigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

### 2.3 Investmentanteile

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

### 2.4 Geldmarktinstrumente

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

### 3. Derivate

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

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

### 4. Wertpapier-Darlehen

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

### 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

### 6. Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immo-

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

## 7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

Um einen Gleichlauf zwischen direkten und indirekten Immobilienerwerben herzustellen, soll hinsichtlich der Aktivierung und Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten im Rahmen der 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 ausländische Ertragsteuern
- Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

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

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

# Anhang

der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden. Rückstellungen bzw. Abschläge werden bis zum Ablauf der in § 35 Abs. 2 KARBV genannten Frist von fünf Jahren linear aufgebaut.

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

## 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

## 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts

anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z.B.

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

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

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

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten

und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

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

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

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

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

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.



## V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

## VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

## VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Die Gesellschaft wird die Bewertungsgrundsätze und Bewertungsverfahren



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

## VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Die Überprüfung der Bewertung von Immobilien und das Einleiten von

Eskalationsmaßnahmen ist in *Abschnitt I.12* dieser Richtlinie geregelt.

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

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

# Anhang

## IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,01 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,17 %
Transaktionskosten	328.335,00 EUR

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum sind transaktionsabhängige Vergütungen in Höhe von 328.335,00 EUR angefallen.

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

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

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

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

Im abgelaufenen Zeitraum sind bis max. **3,0 % Ausgabeaufschläge und keine Rücknahmeabschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Position sonstige Erträge in Höhe von insgesamt 296 TEUR resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die sonstigen Aufwendungen sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten im Wesentlichen Beratungskosten in Höhe von 205 TEUR und Kosten der externen Bewerter in Höhe von 162 TEUR.



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

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	4.539.698,80 EUR
Davon feste Vergütungen	3.570.639,26 EUR
Davon variable Vergütungen	969.059,54 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2014)	45
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

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

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

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

# Anhang

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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+ 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 im regionalen Zielmarkt München belegene Immobilieninvestments ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

---

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

---

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

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

---

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,19
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,28

---

<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.

# Vermerk des Abschlussprüfers

## An die Catella Real Estate AG, München:

Die Catella Real Estate AG, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Catella MAX für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2015 bis 31. Mai 2016 zu prüfen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

## Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2015 bis 31. Mai 2016 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 10. August 2016

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer

# Steuerliche Hinweise

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

Catella MAX, ISIN: DE000A0YFRV7, Beginn des Geschäftsjahres: 01.06.2015,

Ende des Geschäftsjahres: 31.05.2016, Endausschüttung am 01.09.2016, Tag der Beschlussfassung: 01.09.2016

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen <sup>1</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG <sup>3</sup> pro Anteil EUR
I a)	Betrag der Ausschüttung <sup>4</sup>	0,3700	0,3700	0,3700
Zusatz	Barausschüttung	0,3700	0,3700	0,3700
I a)	aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
	bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0352	0,0352	0,0352
	Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,1447	0,1447	0,1447
	Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,0000
2)	Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,0000	0,0000	0,0000
I b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,1900	0,1900	0,1900
	Gesamtbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,1900	0,1900	0,1900
I c)	Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
	aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG <sup>5</sup>	-	0,0000	-
	bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG <sup>5</sup>	-	0,0000	0,0000
	cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) <sup>6</sup>	-	0,0132	0,0132
	dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
	ee) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000	-	-
	ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
	gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 1	0,0000	0,0000	0,0000
	hh) in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	-
	ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
	jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist <sup>7</sup>	-	0,0000	0,0000
	kk) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
	ll) in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist <sup>7</sup>	-	0,0000	0,0000

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen <sup>1</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG <sup>2</sup> pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG <sup>3</sup> pro Anteil EUR
I d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,0135	0,0135	0,0135
bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,1765	0,1765	0,1765
	Zusatz davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,1765	0,1765	0,1765
cc)	im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
I e)	(weggefallen)	-	-	-
I f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und <sup>8</sup>			
aa)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
I g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,1447	0,1447	0,1447
I h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000

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

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

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

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

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

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

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

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

# Steuerliche Hinweise

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz über die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG für den Investmentfonds Catella MAX für den Zeitraum vom 01.06.2015 bis 31.05.2016

An die Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend: wir) beauftragt, auf der Grundlage der Buchführung und des geprüften Jahresberichts für den oben aufgeführten Investmentfonds für den angegebenen Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (nachfolgend: InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Die Verantwortung für die Rechnungslegung des Investmentfonds als Grundlage für die Ermittlung der steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben aufgeführten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Daher sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hatte und soweit für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellte steuerliche Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG vorlagen, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben der Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung der steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG auswirken kann, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG keine über die Prüfung der Einhaltung der Regeln des deutschen Steuerrechts hinausgehende Ermittlungen vorzunehmen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Sachverhalte des laufenden Jahres vorzunehmen. Unsere Aussage stützen wir auf analytische Untersuchungshandlungen und Befragungen zu den veröffentlichten Aktiengewinnen und den veröffentlichten Rücknahmepreisen für den Berichtszeitraum.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, (weitere) Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

München, den 01.09.2016

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frederik Wolf  
(Steuerberater)

Bernhard Brielmaier  
(Steuerberater)



# Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 31.05.2016 in Höhe von 0,37 EUR je Anteil erfolgt am 01.09.2016.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig<sup>1</sup> sind. Dem ausländischen Anleger<sup>2</sup> empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungs-gleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden.<sup>3</sup>

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

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

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot, so nimmt die

<sup>1</sup> Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

<sup>2</sup> Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

<sup>3</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01.01.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

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

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführ-

ten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften können nach Auffassung der Finanzverwaltung als sog. Schachteldividenden nicht steuerfrei sein.

### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung**

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

### **Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung**

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich grundsätzlich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder

kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

### **Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien**

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emis-sionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,

# Steuerliche Hinweise

- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 01.01.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 01.01.2009 eingegangen wurden.

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

## **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

## **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen po-

sitiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

## **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

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

## **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den

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

Bei einer Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (s.u.) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

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

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

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig<sup>4</sup>. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

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

### Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

### Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

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

### Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind

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

# Steuerliche Hinweise

Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>5</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 01.01.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

## In- und ausländische Dividenden

Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind bei Körperschaften steuerpflichtig.

Bei einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern sind in- und ausländische Dividenden aus Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

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

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der

Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden ausländischer Kapitalgesellschaften als sog. Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

## Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

## Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranla-

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

gungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzauschüttung vermindert werden.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei<sup>6</sup>, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). Von Einzelunternehmern sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträgen zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Investmentanteils.

### **Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Sondervermögen – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

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

### **Solidaritätszuschlag**

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

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

<sup>6</sup> 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.



# Steuerliche Hinweise

## Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## Ausländische Quellensteuer

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

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

Übt die Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

## Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

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

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

## Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Sondervermögen noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuer-

erpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

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

## EU-Zinsrichtlinie/ Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 03.06.2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürli-



cher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

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

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

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

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Gesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen i.S.d. ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Gesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Der Forderungsquotient i.S.d. ZIV betrug am 31.05.2016 6,63 %. Der in

der Ausschüttung am 01.09.2016 enthaltene periodische Zinsanteil beträgt 0,0000000 EUR.

## **Grunderwerbsteuer**

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

### **Hinweis:**

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

## **Rechtliches und steuerliches Risiko**

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Um-

# Steuerliche Hinweise

setzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

## **Investmentsteuerreform**

Am 26.07.2016 wurde das Investment-

steuerreformgesetz verkündet. Es sieht unter anderem vor, dass ab 2018 bei Sondervermögen bestimmte inländische Erträge (Dividenden/Mieten/Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Sondervermögens besteuert werden sollen. Eine Ausnahme besteht nur, soweit bestimmte steuerbegünstigte Institutionen Anleger sind, oder die Anteile im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen (Riester/Rürup) gehalten werden. Bislang gilt grundsätzlich das sog. Transparenzprinzip, d.h. Steuern

werden erst auf der Ebene des Anlegers erhoben.

Zum Ausgleich sieht das neue Gesetz vor, dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen einen pauschalen Teil der vom Sondervermögen erwirtschafteten Erträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung), um die Steuerbelastung auf Ebene des Sondervermögens auszugleichen. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich geschaffen wird.



# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

D-80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-66

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2015

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015

2.697 TEUR

## Aufsichtsrat

**Dr. Andreas Kneip**

(Vorsitzender)

Selbständiger Berater

**Knut Pedersen**

(stellvertretender Vorsitzender)

Vorstand Catella AB

**Timo Nurminen** – ab 20.05.2016

Managing Director

Catella Property Oy

**Josef Brandhuber**

Selbständiger Berater

**Johan Nordenfalk** – bis 20.05.2016

Group Head of Legal Catella AB

**Bernd Schöffel**

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

**Ando Wikström**

Chief Financial Officer (CFO)

Svenska Hyreshus AB

## Vorstand

**Bernhard Fachtner**

**Henrik Fillibeck**

**Xavier Jongen** – ab 24.02.2016

**Jürgen Werner**

## Gesellschafter

Catella Property Fund Management

AB, Stockholm/Schweden (94,5 %)

Fastighetsaktiebolaget Bremia,

Kalmar/Schweden (5,5 %)

## Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH

Lilienthalallee 34-36

D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2015

5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2015

137.651 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str.8

80636 München

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

**Florian Lehn** – bis 30.06.2015

Dipl.-Ing. (FH)

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

**Markus Obermeier** – ab 01.07.2015

Dipl.-Ing. (FH)

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

**Stefan Zehnter**

Dipl.-Betriebswirt

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





## **b) Ankaufsbewerter**

### **Klaus Edenharter**

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

### **Renate Grünwald**

Dipl.-Ing.

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

### **Alfred Lehner**

Betriebswirt (VWA)

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

### **Hartmut Nuxoll**

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

## **Anlageausschuss**

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

**Dr. Andreas Kneip** (Vorsitzender des Aufsichtsrates der Catella Real Estate AG)

### **Klaus Oberfuchshuber**

**Dr. Manfred Probst** (Fachbeirat)

**Helmut Schiedermaier** (Fachbeirat)

**Jürgen Werner** (Vorstandmitglied der Catella Real Estate AG)



Objektfotos  
Titelseite  
Seite 9  
Seite 12  
Seite 21  
Seite 25  
Seite 39  
Seite 42  
Seite 53  
Seite 71  
Seite 72-73

### **Bernd Perlbach**

neue balan, Haidhausen  
Landsberger Straße, Pasing  
neue balan, Haidhausen  
Leopoldstraße, Maxvorstadt  
Luisenstraße, Maxvorstadt  
Landsberger Straße, Pasing  
Leopoldstraße, Maxvorstadt  
Tumblingerstraße, Ludwigsvorstadt  
Luisenstraße, Maxvorstadt  
Landsberger Straße, Pasing



Catella Real Estate AG  
Sitz in München

**Vorstand:**

Bernhard Fachtner  
Henrik Fillibeck  
Xavier Jongen – ab 24.02.2016  
Jürgen Werner

**Aufsichtsrat:**

Dr. Andreas Kneip  
Knut Pedersen  
Timo Nurminen – ab 20.05.2016  
Josef Brandhuber  
Johan Nordenfalk – bis 20.05.2016  
Bernd Schöffel  
Ando Wikström

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