



CATELLA

CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
JAHRESBERICHT ZUM 31. MAI 2020

Kennzahlen „auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 31.05.2020	Stand 31.05.2019	
Fondsvermögen netto	339.102	326.861	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	448.436	407.793	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-2.063	-1.370	TEUR
Finanzierungsquote ²	26,0	21,0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	420.775	384.895	TEUR
davon direkt gehalten	420.775	384.895	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14	14	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	1	0	
Verkäufe von Objekten	1	0	
Vermietungsquote ³	98,6	99,1	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	32.580	23.889	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-10.329	-12.489	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	22.252	11.400	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	6,6	3,5	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	6,9	8,1	%
seit Auflage ¹⁰	143,2	127,5	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	17.874.390	17.989.403	Stück
Anteilwert ¹¹	18,97	18,17	EUR
Ausgabepreis ¹²	19,92	19,08	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	01.09.2020 / 03.10.2019	02.09.2019	
Ausschüttung je Anteil	0,40 / 0,15	0,29	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,05	0,99	%

Auflage des Fonds: 24.02.2010
 ISIN: DE000A0YFRV7
 WKN: A0YFRV
 Internet: 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.

1 Im Berichtszeitraum vom 01.06.2019 bis 31.05.2020, im Vergleichszeitraum vom 01.06.2018 bis 31.05.2019.

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

3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (annualisiert).

4 Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.

5 Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten (abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung), Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.

6 Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

7 Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

8 Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage); abweichend zur Definition der BVI-Rendite wird die preiswirksame Vereinnahmung des Ausgabeaufschlages in der Rendite nicht berücksichtigt.

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

10 Angabe zum 31.05.2020 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2020, Angabe zum 31.05.2019 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2019.

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

12 Anteilpreis inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlages von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Tätigkeitsbericht	6
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	15
Entwicklung des Sondervermögens	16
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 (Vermögensübersicht)	17
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 - Teil I:	20
Immobilienverzeichnis	20
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	26
Übersicht Anschaffungskosten	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	32
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 - Teil II:	34
Bestand der Liquidität	34
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 - Teil III:	36
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	36
Ertrags- und Aufwandsrechnung	37
Verwendungsrechnung zum 31. Mai 2020	41
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	42
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	42
Sonstige Käufe und Verkäufe	42
Anhang	43
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	61
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	64
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	68
Steuerliche Hinweise	69
Gremien	77

Tätigkeitsbericht

Makroökonomische Gegebenheiten

Die Weltwirtschaft konnte zu Beginn des Jahres 2020 eigentlich eine erfreuliche Entwicklung verzeichnen. Für den Konflikt zwischen den USA und China in den Bereichen Handel und Technologie zeichnete sich mit einem ersten Teilabkommen eine Entschärfung ab. Europa hat es nach wie vor mit einer eskalierenden Politik mit dem britischen Premierminister und rund um den Brexit zu tun. Die gängige Meinung besteht darin, dass ein „harter Brexit“ zu einer schweren Rezession im Vereinigten Königreich führen würde, nicht jedoch in Europa, da Großbritannien stärker auf den Handel mit der EU angewiesen ist als umgekehrt. Viele EU-Länder sind allerdings in Wirklichkeit stark auf den britischen Exportmarkt angewiesen. Doch all diese Entwicklungen haben an Brisanz verloren, da die Corona-Pandemie die gesamte Weltwirtschaft in eine tiefe Depression gestoßen hat.

Gegenwärtig gehen die meisten Ökonomen davon aus, dass die wirtschaftliche Entwicklung durch die Coronakrise einem „V“-Verlauf folgen dürfte. Das heißt konkret, dass das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2020 um 6,1% deutlich abnehmen dürfte. Im Jahr 2021 dürfte – gemäß dem Szenario der „V“-Rezession – mit 5,2% wieder ein deutlicher Anstieg der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erkennbar sein. Für München wird mit einem Ab- von 3,8% und einem sich anschließenden Aufschwung von 5,3% gerechnet. Die Änderungsraten in den einzelnen Branchen sind von einer deutlich unterschiedlichen Ausprägung. Während die Bruttowertschöpfung im Bereich der Münchner Gastronomie und Hotellerie um voraussichtlich über 17% einbrechen wird, könnte sich für den Gesundheits- und Sozialsektor sogar ein Wachstum von 2,1% manifestieren. (Quelle: Oxford Economics; 2020; URL: <https://www.oxfordeconomics.com/>; Abrufdatum: 02.06.2020)

Die wirtschaftlichen Verwerfungen dürften auch ihre Spuren auf dem Arbeitsmarkt hinterlassen. Für Deutschland wird geschätzt, dass die Arbeitslosenzahlen nach dem Konzept der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO; International Labour Organisation) bis Ende 2020 um ca. 370 Tsd. ansteigen werden und sich die Quote somit von 3,2% auf 3,9% erhöhen wird. In München wird die Quote voraussichtlich von 2,9% auf 3,3% bis Ende 2020 ansteigen. (Quelle: Oxford Economics; 2020; URL: <https://www.oxfordeconomics.com/>; Abrufdatum: 02.06.2020)

Die deutsche Regierung versucht der Krise mit expansiven fiskalpolitischen Maßnahmen zu begegnen, um die inländische Nachfrage zu stabilisieren. Dies führt zu einem Anstieg der staatlichen Verschuldung. Gleichwohl wird erwartet, dass Ende 2020 sich die Bruttoschuldenquote – als Quotient aus Bruttoverschuldung und Bruttoinlandsprodukt – mit 65,4% auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau befinden wird. Die gute Situation der öffentlichen Haushalte im Vergleich zu anderen Ländern wie Italien (Bruttoschuldenquote: 172,3%), Spanien (135,3%) und Frankreich (142,5%) bietet der deutschen Volkswirtschaft einen auskömmlichen finanziellen Spielraum für weitere Fiskalpakete. (Quelle: Oxford Economics; 2020; URL: <https://www.oxfordeconomics.com/>; Abrufdatum: 02.06.2020)

Die Geldpolitik der EZB ist nach wie vor – wie auch in den vergangenen Jahren – sehr expansiv ausgerichtet. Die EZB bedient sich gerade vor dem Hintergrund der Coronakrise immer sehr expansiven unkonventionellen Instrumentarien der Geldpolitik. Eine Zinswende ist kurz- bis mittelfristig nicht ersichtlich. Gleichwohl stellt ein langfristiges niedriges Zinsniveau keine Alternative zur Zinswende dar und birgt gesamtwirtschaftliche inhärente Instabilitäten. Dies zeigt zum einen die Diskussion um den sogenannten Umkehrzins (reversal rate), welcher eben jener Notenbankzins ist, bei dessen Erreichen die negativen Wirkungen expansiver Geldpolitik die positiven Effekte übertreffen. Zum anderen ist die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes zum EZB-Anleihekaufprogramm zu nennen, wonach die milliarden schweren Anleihekäufe der EZB teilweise verfassungswidrig sind. Langfristig wird spannend werden, wie die nationalen Regierungen und die EZB mit einem Inflationsszenario vor der dem Hintergrund der Milliarden-Rettungspakete umgehen könnten. Eine Entwertung der Staatsschuld durch mehr Inflation ist kein unrealistisches Szenario (Finanzielle Repression).

Tätigkeitsbericht

Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in München

Jahr für Jahr wurden auf dem Münchner Immobilienmarkt neue Rekorde im Hinblick auf Miet- und Preisansätze erreicht. Doch vor dem Hintergrund der Coronakrise steht der so widerstandsfähige Markt erstmalig seit der Finanzkrise 2007/2008 vor enormen Herausforderungen. Transaktionen und Mietabschlüsse werden aufgeschoben oder kommen gar nicht erst zustande, Mietmoratorien stellen Vermieter vor Liquiditätsprobleme und Projektentwickler droht der wichtige Zugang zu Fremdkapital zu versiegen, auch weil die Immobilienfinanzierer vorerst weniger mit Neugeschäft, als vielmehr mit der Analyse des bestehenden Kreditbuchs beschäftigt sind. Gerade in den ersten Wochen waren einzelne Immobilien-Assetklassen stärker betroffen als andere Klassen. Insbesondere die temporäre Schließung von Hotels und Restaurants sowie im stationären Einzelhandel bedeutet für die Betriebe Umsatz- und für die Eigentümer Mietausfälle. Doch auch insgesamt ist eine Verschärfung der Stimmungseintrübung bei Unternehmen und Verbrauchern wahrnehmbar. Das Insolvenzrisiko hat sich bei vielen Unternehmen deutlich erhöht.

Auf dem Münchner Büroimmobilienmarkt wurde im Jahr 2019 mit 6,3 Mrd. EUR ein Rekordvolumen transaktioniert. Im Rahmen einer zwanzigjährigen Rückschau ließ sich kein höherer Wert ausmachen. Der erwartete Wirtschaftsabschwung könnte allerdings sowohl in sinkenden Transaktionsvolumina als auch in sinkenden Mieten und steigenden Markttrenditen münden. Im Jahr 2019 haben sich die Spitzenmieten im Vorjahresvergleich um 5,2% erhöht und notieren aktuell bei 40 EUR/m². Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage bei geringen Leerständen - die derzeitige Leerstandsquote liegt bei unter 2% - werden aber nur moderat sinkende Mietansätze erwartet. Die Markttrenditen für Büroimmobilien notieren derzeit auf einem historisch niedrigen Niveau von 270 Basispunkten, könnten sich allerdings im Rahmen der Coronakrise erhöhen. Schwer vorstellbar ist, dass auf Nutzerseite die gewohnten Verhaltensmuster wieder ersichtlich werden, doch wie viele Büroangestellte tatsächlich auf Dauer im „Homeoffice“ verbleiben werden, ist lediglich schwer abschätzbar. (Quelle: Property Market Analysis (PMA); 2020; URL: <https://www.pma.co.uk/home/>; Abrufdatum: 02.06.2020)

Der Einzelhandel ist durch die Coronakrise und die Schließung der Läden bzw. die Begrenzung der Kapazitäten im besonderen Maße getroffen worden. Zwar konnten die umfangreichen Hilfsprogramme Entlassungen und Unternehmensinsolvenzen in größerem Ausmaß verhindern. Dennoch werden vermutlich gegenüber dem Onlinehandel weniger konkurrenzfähige stationäre Einzelhändler die Coronakrise nicht überleben. Mietausfälle und steigende Leerstände sind vor allem in weniger begünstigten Einzelhandelslagen zu befürchten. Die Spitzenmiete in der Münchner Innenstadt ist mit 345 EUR/m² im bundesdeutschen Vergleich wahrlich Spitze; gleichwohl stagniert die Miete bereits seit drei Jahren. In diesem Jahr wird bedingt durch die Coronakrise ein Mietrückgang von 5,3% erwartet. Auch ein Anstieg der Renditen um ca. 30 Basispunkte wird prognostiziert. (Quelle: Property Market Analysis (PMA); 2020; URL: <https://www.pma.co.uk/home/>; Abrufdatum: 02.06.2020)

Die Immobilien-Anlageklasse „Wohnen“ wird nach den Erwartungen vieler Akteure relativ stabil durch die Krise gelangen. Der Wohnimmobilienmarkt ist grundsätzlich relativ unempfindlich gegenüber exogenen konjunkturellen Schocks und wird stärker von langfristigen Trends – wie dem Bevölkerungswachstum – bestimmt. Stabilisierend wirkt auch, dass es kein Überangebot und wohl eher wenig spekulative Projektentwicklungen in München gibt. Auch die Finanzierungsbedingungen können aufgrund der EZB-Politik vorteilhaft bleiben. Gleichwohl gilt es, der zunehmenden Inanspruchnahme von Kurzarbeitergeld und der steigenden Arbeitslosigkeit hinsichtlich möglicher Ausfälle bei Mietzahlungen und beim Kapitaldienst große Wachsamkeit zukommen zu lassen. Mögliche Miet- und Preiskorrekturen sind wohl eher im Spitzensegment zu erwarten. Ob die derzeitigen Spitzenmieten von knapp 30 EUR/m² für den Erstbezug und Preise für Eigentumswohnungen von bis zu 13.500 EUR/m² auch künftig an der Tagesordnung sein werden, sei somit dahingestellt. (Quelle: Bulwiengesa (RIWS); 2020; URL: www.riwis.de; Abrufdatum: 02.06.2020)

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass der kurzfristige Ausblick für den Münchner Immobilienmarkt zum ersten Mal seit Jahren als negativ einzustufen ist. Einige vergangene Transaktionen waren ohne Spekulationsmotive nur noch schwerlich zu erklären. Die Coronakrise kann zu einer Preiskorrektur in der Form führen, dass sich die Preise wieder ihrem Fundamentalwert annähern könnten. Investoren, welche

Tätigkeitsbericht

die Frage nach dem Fundamentalwert bereits in der Vergangenheit gestellt haben und nicht aufgrund spekulativer Motive gehandelt haben, könnten in letzter Konsequenz vor geringeren Problemen stehen. Investitionen in die Qualität des Portfolios sind in Zeiten einer Markthausse zumeist unpopulär, da der Markt die Maßnahmen nicht in vollem Umfang vergütet. Doch gerade in Krisenzeiten zahlt sich ein wertstabiles qualitativ-hochwertiges Core-Portfolio doppelt aus.

Covid-19 Pandemie

Im Gegensatz zur hohen Volatilität bei Aktien und Ölpreisen durch die Covid-19 Pandemie, sind die Immobilienmärkte derzeit nicht im Zentrum der Turbulenzen. Da sich die Bewertung der Immobilien an den nachhaltig erzielbaren Erträgen orientiert unterscheidet sich diese Assetklasse damit von den teilweise stimmungsgetriebenen Ereignissen an den Börsen, wenngleich sich auch auf den Immobilienmärkten die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen nachgelagert auswirken können. Durch seine sicherheitsorientierte Strategie und die Investition in unterschiedliche Nutzungsarten (Wohnen, Büro, Einzelhandel, Hochschule, etc.) weist der Catella MAX einen hohen Grad an Diversifizierung und Risikostreuung auf. Die Vermietungsquote liegt zum Stichtag 31.05.2020 bei 98,6%. Darüber hinaus setzt das Management bei den gewerblichen Liegenschaften auf langfristige Mietverträge – deren durchschnittliche Restlaufzeit beträgt aktuell rund 6,3 Jahre. Etwa 21,3% der Mietverträge haben sogar eine Restlaufzeit länger als 10 Jahre.

Im Gesamtportfolio nehmen die nach Nutzungsart unterschiedlich gelagerten Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Bewirtschaftung der Objekte keine wesentliche Größe an. Vor allem die Segmente Einzelhandel/Shopping Center und Hotel stehen derzeit im Fokus der Auswirkungen der Pandemie. Zwar beläuft sich die Nutzungsart Einzelhandel auf 10% der Nettosollmieten im Portfolio – rund 90% davon sind allerdings Einzelhändler im Bereich Lebensmittel und täglicher Bedarf, die sicherlich nicht so stark von den Einschränkungen betroffen sind. Shopping Center und Hotels befinden sich nicht im Portfolio.

Die massiven Einschränkungen, bedingt durch die Covid-19 Pandemie, können zu wirtschaftlichen Verlusten oder gar Insolvenzen der Mieter führen. Das Fondsmanagement steht im ständigen Austausch mit den Mietern, um eine möglichst realistische Risikoeinschätzung vorzunehmen und zielgerichtete Maßnahmen hieraus gemeinsam mit dem Mieter ableiten zu können. Das kann beispielsweise die Stundung von Mietzahlungen sein, um dem Mieter einen finanziellen Spielraum zu ermöglichen, die Krise zu überwinden und die Mietzahlungen erst später nachzuholen.

Die Fremdfinanzierungsquote des Catella MAX beträgt zum Stichtag 31.05.2020 etwa 26,0%. Bis zur gesetzlichen Grenze (30,0%) besteht noch ein ausreichender Puffer der Liquiditätsbeschaffung. Der Fonds verfügt, wie oben bereits aufgeführt, über ausreichend Liquidität, um seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Performance

Der Catella MAX konnte seit Auflage 24.02.2010 eine Gesamtrendite nach BVI von 143,2 % erwirtschaften (Stand: 31.05.2020). Im Geschäftsjahr 2019/2020 konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 6,9 % realisieren. In Bezug auf die gesamte Fondslaufzeit liegt die Renditeentwicklung des Fonds somit über dem angestrebten Zielkorridor von 4,0 bis 5,0 nach BVI-Methode mit der Durchschnittrendite von 9,04% pro Jahr.

Tätigkeitsbericht

Liquidität

Der Fonds verfügt zum Stichtag 31.05.2020 über ein Gesamtvolumen an Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) von rund 32,6 Mio. EUR. Das entspricht 9,6 % des Nettofondsvolumens. Die Verbindlichkeiten von rund 113,4 Mio. EUR entsprechen 33,4 % des Nettofondsvolumens.

Die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0%) beträgt rd. 22,3 Mio. EUR.

Käufe / Verkäufe

Innerhalb der Berichtsperiode konnte der erste Verkauf aus dem Sondervermögen realisiert werden. Am 01. Juli 2019 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie Josef-Retzer-Straße 44-48, Bodenstedtstraße 51 in München („Pasinger Triangel“). Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus, welches über eine Gesamtfläche von 3.224 m² verfügt, weist einen attraktiven Nutzungs- und Mietermix mit Gewerbe- und Praxisflächen, einem Restaurant sowie einer Kindertagesstätte und 33 Mietwohnungen auf. Durch den Verkauf konnte ein nennenswerter Veräußerungsgewinn für das Sondervermögen realisiert werden.

Am 1. September 2019 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für das Objekt Meglingerstraße 20 in München. Bei der Immobilie handelt es sich um ein 1990 errichtetes und 2018/2019 saniertes Bürogebäude in Obersendling. Das Objekt erstreckt sich über sieben Etagen (Untergeschoss, Erdgeschoss sowie fünf Obergeschosse) und verfügt über 4.206 m² vermietbare Fläche sowie 71 Stellplätze. Das Gebäude ist vollständig an drei Mieter vermietet. Mit einem Anteil von rd. 80% an den Gesamtmieteinnahmen ist der Freistaat Bayern größter Mieter im Objekt. Zum Ankaufstichtag betrug die gewichtete Mietvertragslaufzeit im Objekt 13,3 Jahre.

Leerstandssituation

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote des Catella MAX beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres 2019/2020 (Stand: 31.05.2020) auf 1,4%. Der aktuelle Leerstand ist maßgeblich bedingt durch fünf leerstehende Wohnungen in den Objekten „Schwanseestraße“, „Tumblingerstraße“ und „Adlzreiterstraße“, sowie zwei möblierte Apartments im Objekt „Riesefeldstraße“. Größtenteils sind die Wohnungen bereits wieder neu vermietet. Teilweise handelt es sich auch um einen übergangsweisen Leerstand im Zuge einer Sanierung der Wohnungen zur anschließenden Vermietung. Im Objekt „Verdistraße“ ist eine Ladeneinheit derzeit leerstehend. Die Vermarktung der Fläche wurde bereits gestartet. Bei den sonstigen leerstehenden Flächen handelt es sich überwiegend um kleinteilige Lagerflächen sowie Stellplätze.

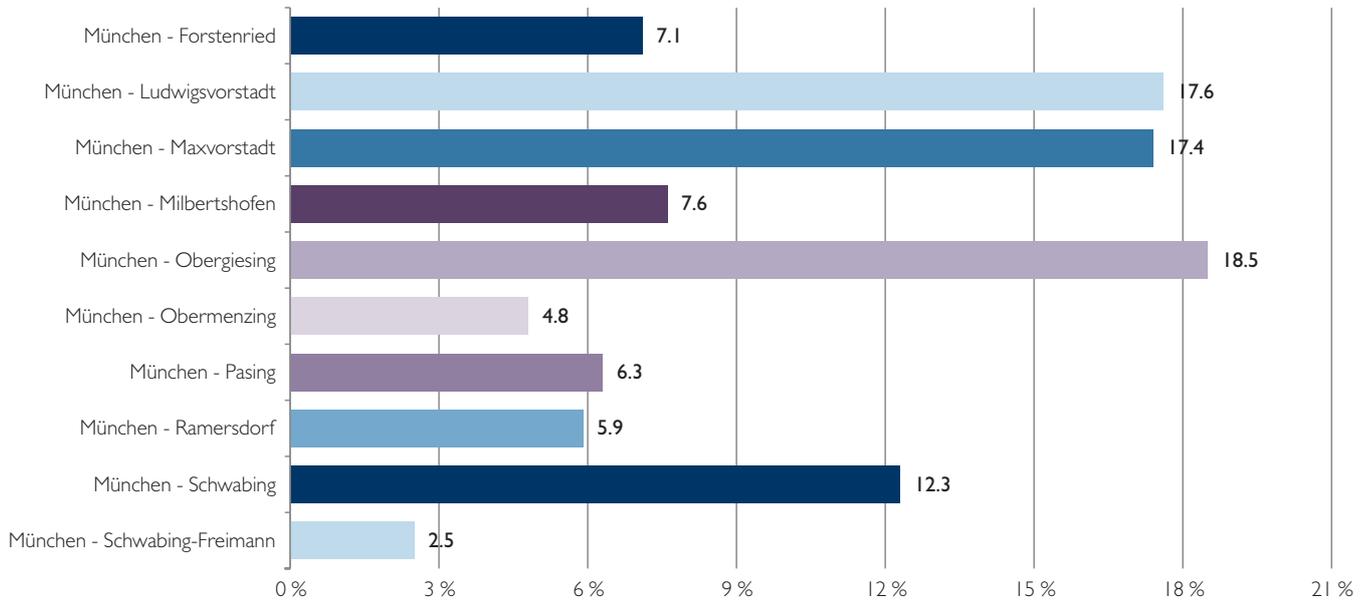
Ausblick

Neben der kontinuierlichen Optimierung des Bestandsportfolios 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, vor allem in den Bestand, zu reinvestieren. 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

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

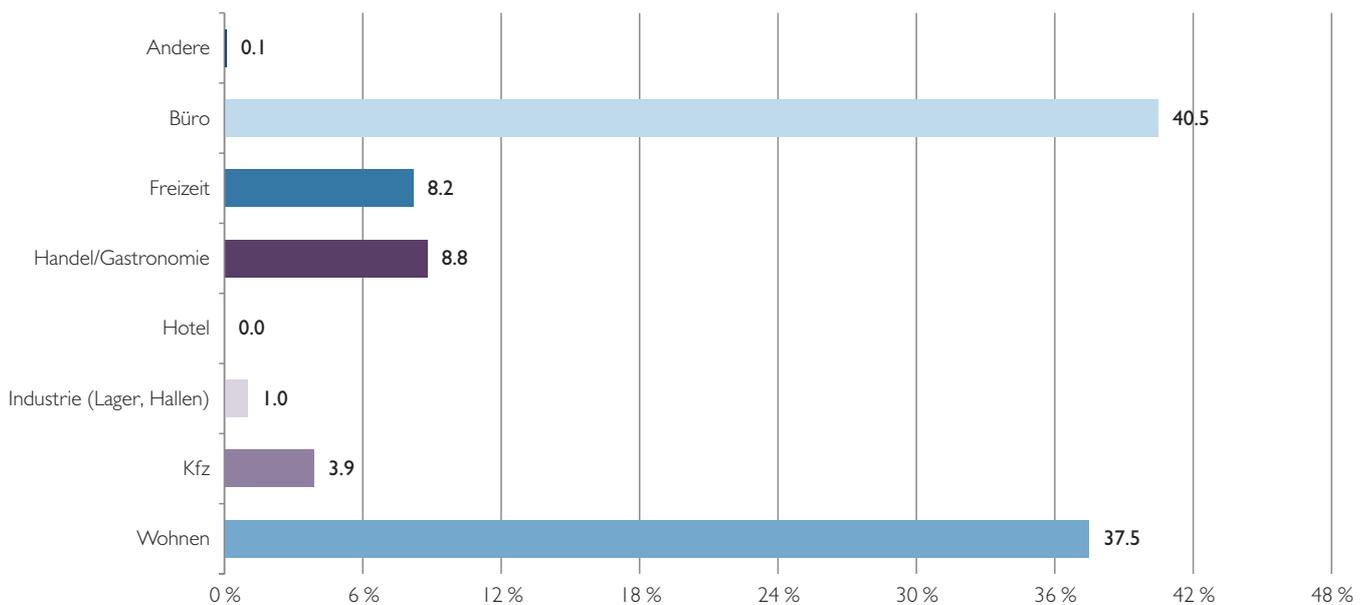
(Basis Verkehrswert)¹



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

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

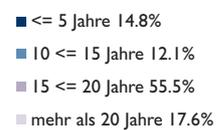
(Basis Verkehrswert)¹



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

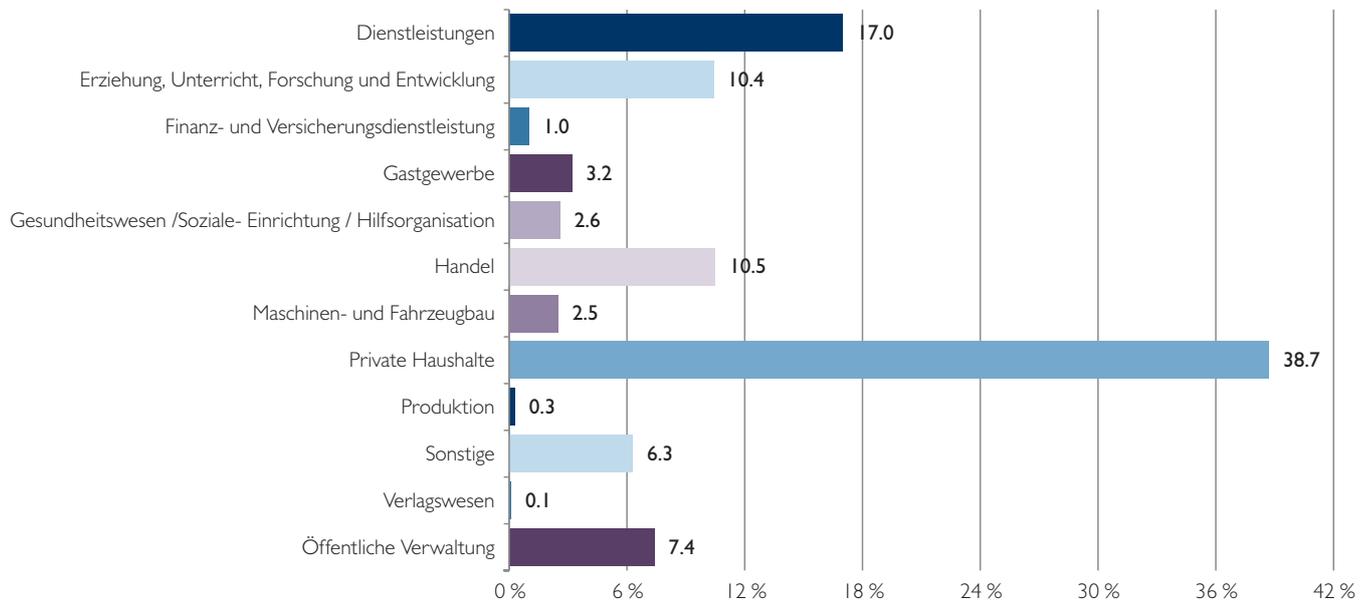
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Tätigkeitsbericht

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Grundstücks- und Wohnungswesen, Kunst, Unterhaltung und Erholung, Baugewerbe

Tätigkeitsbericht

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	109.333	26,0	0,0	0,0
GESAMT	109.333	26,0	0	0,0

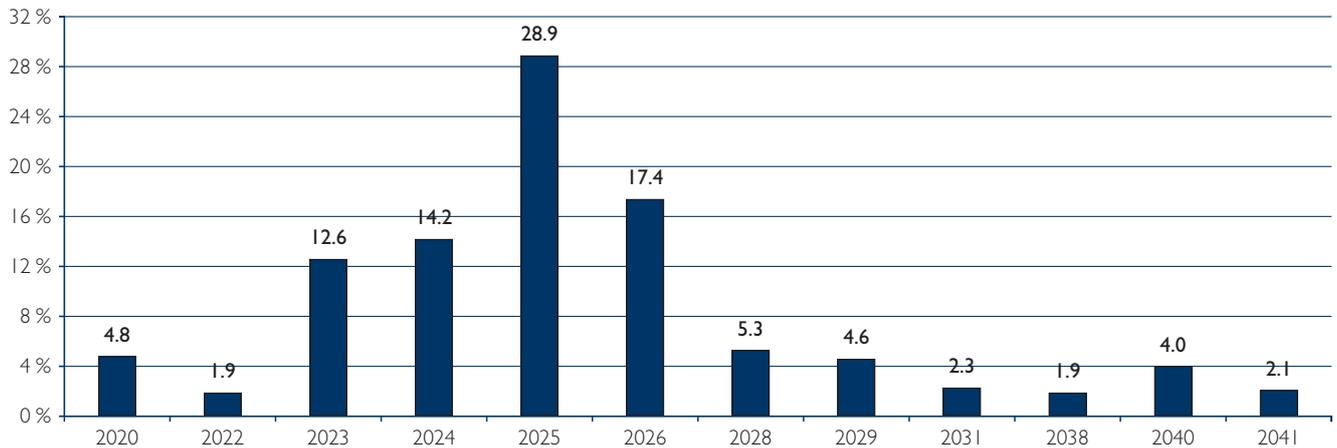
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	10.575	9,7
1 bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	34.863	31,9
5 bis 10 Jahre	61.395	56,2
über 10 Jahre	2.500	2,3
GESAMT	109.333	100,0

Tätigkeitsbericht

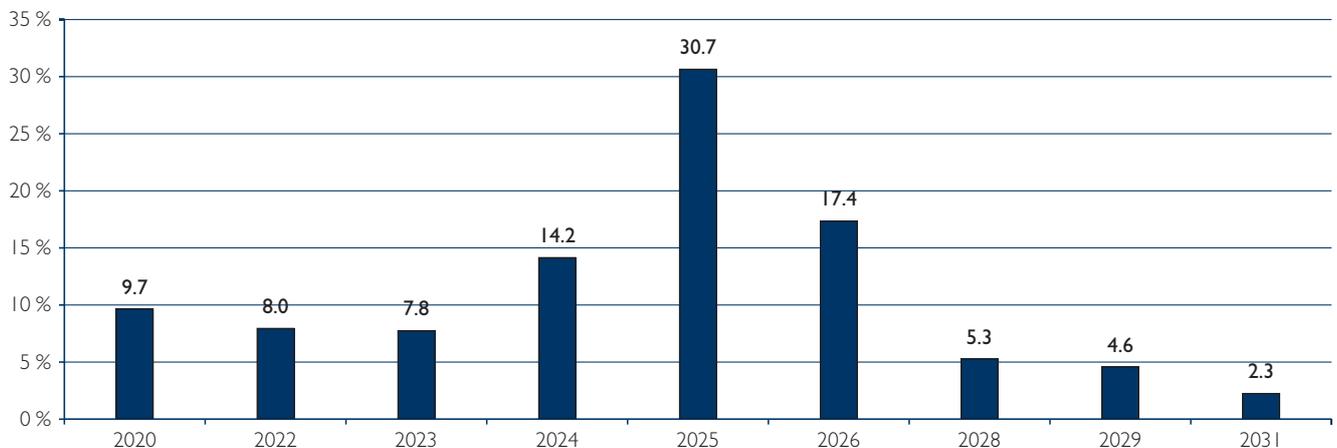
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 109.333 TEUR.

Personal und Organisation

Zum 13. Mai 2019 hat Herr Josef Brandhuber und zum 12. Mai 2020 haben Herr Knut Pedersen und Herr Markus Holmstrad das Amt als Aufsichtsrat niedergelegt.

Herr Peter Scherkamp wurde am 01. August 2019, Frau Eva Bang und Herr Johan Claesson wurden am 12. Mai 2020 zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der Catella Real Estate AG bestellt.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	31.05.2020	31.05.2019	31.05.2018	31.05.2017
Immobilien	420.775	384.895	356.929	293.888
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0	0	0
Liquiditätsanlagen	32.580	23.889	19.747	26.530
Sonstige Vermögensgegenstände	12.820	11.814	10.803	10.647
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-127.074	-93.738	-80.780	-72.285
Fondsvermögen in TEUR	339.102	326.861	306.700	258.780
Anzahl umlaufende Anteile	17.874.390	17.989.403	18.067.159	17.853.801
Anteilwert (EUR)	18,97	18,17	16,98	14,49
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,55	0,29	0,27	0,31
Tag der Ausschüttung	01.09.2020 / 03.10.2019	02.09.2019	03.09.2018	01.09.2017

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		326.860.670,90
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-5.216.926,87
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		3.993,30
2. Zwischenausschüttung		-2.688.454,95
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		-2.062.914,33
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	0,00	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-2.062.914,33	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-79.397,76
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.510.497,27
davon bei Immobilien	-1.510.497,27	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		23.795.908,43
davon nicht realisierte Gewinne	17.419.215,18	
davon nicht realisierte Verluste	-5.674.977,81	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		339.102.381,45

Erläuterungen 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 Jahresbericht des Vorjahres. Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im Vorjahresberichtszeitraum erfasst wurde. Die **Zwischenausschüttung** ergibt sich aus der Summe der während der Betriebsperiode zusätzlich zu der im Vorjahr beschlossenen Ausschüttung an die Anleger ausgeschütteten Beträge. 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“. Einbehaltene Rücknahmeabschläge werden separat ausgewiesen und mindern den Posten „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt derzeit weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeabschläge.

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

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 der 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 Währungskursschwankungen erfasst.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		142.565.000,00	42,04
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		198.920.000,00	58,66
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		79.290.000,00	23,38
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Immobilien		420.775.000,00	124,08
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
III. Liquiditätsanlagen			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		32.580.498,61	9,61
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		32.580.498,61	9,61
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		4.139.976,21	1,22
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Zinsansprüche		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		5.932.471,81	1,75
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Andere		2.747.944,74	0,81
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		12.820.392,76	3,78
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Vermögensgegenstände		466.175.891,37	137,47
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-109.333.230,11	-32,24
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-10.000,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-3.310.385,72	-0,98
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. anderen Gründen		-749.409,27	-0,22
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-113.403.025,10	-33,44
II. Rückstellungen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-13.670.484,82	-4,03
Summe der Schulden <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-127.073.509,92	-37,47
C. Fondsvermögen		339.102.381,45	100,00
Anteilwert (EUR)		18,97	
Umlaufende Anteile		17.874.390	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.05.2020 weist der Catella MAX ein Netto-Fondsvermögen von 339.102 TEUR aus. Bei 17.874.390 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 18,97 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 115.013 Anteile zurückgenommen und keine Anteile ausgegeben. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss von -2.142 TEUR (inklusive Ertragsausgleich).

Zum Berichtsstichtag zählen 14 direkt gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella MAX. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 420.775 TEUR. Es setzt sich aus drei Wohnimmobilien, acht Geschäftsgrundstücken und drei gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

Im Berichtszeitraum wurde ein Objekt verkauft und ein Objekt für das Sondervermögen erworben. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 31.05.2020 – Teil I' dargestellt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Sondervermögen hält derzeit keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 32.580 TEUR (Stand 31.05.2019: 23.889 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 32.580 TEUR sind 16.955 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettovolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 3.310 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 749 TEUR (im Wesentlichen für die Verwaltungskosten 264 TEUR und für die Darlehenszinsen 180 TEUR), für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 10 TEUR und für Rückstellungen 3.249 TEUR (insbesondere für die laufende Körperschaftsteuer, ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 7.150 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 4.140 TEUR gegenüber.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 12.820 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (4.140 TEUR) setzen sich im Wesentlichen aus Mietforderungen in Höhe von 767 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 3.373 TEUR zusammen.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 5.932 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.510 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 2.748 TEUR. Diese enthalten im Wesentlichen die aktivierungsfähigen Aufwendungen für die Baumaßnahmen bzgl. der Immobilien Luisenstraße (791 TEUR), Leopoldstraße (526 TEUR) und Max-Bill-Straße (256 TEUR), die Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 26 TEUR sowie Aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von 6 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 113.403 TEUR.

Bei den Verbindlichkeiten aus Krediten handelt es sich um die zur Objektfinanzierung aufgenommene Darlehen in Höhe von 109.333 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 10 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 3.310 TEUR werden mit 3.220 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 749 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 180 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 146 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 247 TEUR, Verbindlichkeiten aus Anteilsumsatz in Höhe von 18 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 17 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 140 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 13.670 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 549 TEUR, für Steuern in Höhe von 13.039 TEUR (davon entfallen 10.421 TEUR auf die Rückstellungen für die latente Steuer), sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 82 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Augustenstr. 79 DE - 80333 München	G	B 90,1 W 3,4 K 6,4 A 0,1
2		Luisenstr. 51, 53 Theresienstraße 47a DE - 80333 München	G	B 86,4 I 4,1 W 9,3 K 0,2
3		Schwannseestr. 54-58 Oberaudorfer Straße 1-17 Scharfreiterstraße 1-11 DE - 80538 München	W	G/H 0,6 I 0,1 W 96,4 K 2,4 B 0,5
4		Leopoldstr. 7 DE - 80802 München	G	B 58,5 G/H 31,7 I 0,9 K 7,7 A 1,2
5		Adlzreiterstr. 14 DE - 80337 München	W	B 0,5 G/H 2,4 I 0,5 W 96,3 K 0,3
6		Schwanthalerstr. 75, 75a DE - 80336 München	G	B 87,1 I 0,2 W 7,5 K 4,9 A 0,3
7		Verdistr. 45 DE - 81247 München	GW	B 81,8 G/H 13,2 I 2,7 K 2,3

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	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	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
03/2010 (Immobilie)	50	1965 / 1966 / 2000 / 2007 / 2009 / 2017	1.119	2.482	139	G, A
04/2010 (Immobilie)	50 / 60	1900 / 1950 / 1990 / 1995 / 2000 / 2002 / 2007 / 2008 / 2020	2.096	4.286 / 4.306	1.281 / 1.074	A, SP, EBK, K
06/2010 (Immobilie)	60	1952 / 1953 / 1983 / 2000 / 2013 / 2014	13.427	133 / 166	13.018 / 13.001	SP, G, EBK
11/2010 (Immobilie)	59 / 60	1982 / 2009 / 2010	1.637	3.267	-	A, SP, G
05/2011 (Immobilie)	60 / 50	1895 / 1948 / 1958 / 1992	1.210	119	2.440	A
10/2011 (Immobilie)	51	2001	1.824	5.608 / 5.609	551	A, EBK, G
10/2012 (Immobilie)	54	2004	3.058	1.058	2.489	A, SP, G

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
8		Landsberger Str. 480-482 DE - 81241 München	G	B G/H I W K	54,0 17,9 1,0 19,7 7,4
9		Riesenfeldstr. 75 DE - 80809 München	GW	B G/H I W K	53,6 4,5 2,7 35,5 3,7
10		Claudius-Keller-Str. 7 DE - 81669 München	G	F K	99,6 0,4
11		Tumblingerstr. 34,34a,36 DE - 80337 München	GW	B G/H I W F A	1,5 22,2 2,0 65,4 8,8 0,1
12		Gertrud-Grunow-Str. 30-42 DE - 80807 München	W	G/H W K	2,1 89,8 8,1
13		Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	G	B G/H	10,5 89,5
14		Meglinger Straße 20 DE - 81477 München	G	B I K A	92,1 1,4 6,1 0,4

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	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	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
05/2013 (Immobilie)	50	1988 / 2000 / 2017	2.019	4.106	1.091	A, SP, G
02/2014 (Immobilie)	54	1972 / 2004 / 2011 / 2013	3.053	5.226 / 5.228	1.267	A, SP, G, K, EBK
08/2014 (Immobilie)	46 / 44	1955 / 1967 / 2009 / 2017	2.245	6.233	-	A, SP, K
11/2014 (Immobilie)	60 / 50	1903 / 1905 / 1997 / 2003 / 2006 / 2008 / 2009	1.830	1.649 / 1.650	2.650	A, SP
10/2016 (Immobilie)	76	2016	4.911	220 / 245	6.720	A, G
05/2018 (Immobilie)	58	2018	851 / 841	2.169 / 2.233	-	A, G, K
09/2019 (Immobilie)	59	1991 / 2001 / 2009 / 2019	2.903	4.219 / 5.165	-	A, SP, G, K

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

² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2}

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

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

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^{1,2}

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

Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	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	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

- ¹ Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.
- ² Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.
- ³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.
- ⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.
- ⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
1	Augustenstr. 79 DE - 80333 München	2,2	Handel	2,1
2	Luisenstr. 51, 53 DE - 80333 München	1,0	Handel	4,8
3	Schwannseestr. 54-58 DE - 80538 München	1,4	Private Haushalte	0,6
4	Leopoldstr. 7 DE - 80802 München	3,1	Dienstleistungen	1,5
5	Adlzreiterstr. 14 DE - 80337 München	6,7	Private Haushalte	0,2
6	Schwanthalerstr. 75, 75a DE - 80336 München	0,9	Dienstleistungen	1,9
7	Verdistr. 45 DE - 81247 München	0,2	Dienstleistungen	12,0
8	Landsberger Str. 480-482 DE - 81241 München	1,1	Handel	2,9
9	Riesenfeldstr. 75 DE - 80809 München	1,3	Maschinen- und Fahrzeugbau	2,9
10	Claudius-Keller-Str. 7 DE - 81669 München	-	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	12,4
11	Tumblingerstr. 34,34a,36 DE - 80337 München	2,9	Gastgewerbe	1,1
12	Gertrud-Grunow-Str. 30-42 DE - 80807 München	0,1	Gastgewerbe	3,3
13	Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	7,5	Handel	11,5
14	Meglinger Straße 20 DE - 81477 München	-	Öffentliche Verwaltung	12,3

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
601,3	3,4	603/698	17.930,0/17.100,0	-
986,0	2,9	1.247/1.330	34.300,0/34.360,0	14,6
2.273,4	2,9	2.257/2.261	78.390,0/77.000,0	36,4
671,9	3,1	1.420/1.396	21.600,0/21.220,0	24,6
352,2	2,7	492/546	13.240,0/12.590,0	-
1.242,3	3,6	1.406/1.408	33.900,0/34.300,0	23,2
710,7	3,5	737	21.000,0/19.640,0	24,6
943,4	3,6	917/1.022	26.870,0/25.920,0	30,3
1.207,6	3,8	1.176/1.268	32.200,0/31.720,0	32,9
1.090,8	4,4	1.091	24.900,0/25.150,0	28,0
763,4	2,8	779/777	27.200,0/26.820,0	-
1.600,4	3,1	1.600	52.910,0/51.000,0	24,2
536,5	5,1	519	10.350,0/10.580,0	50,6
1.107,1	3,7	885/894	29.360,0/30.000,0	48,9

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete. Unbefristete Mietverträge (Wohnungen und Kfz) werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

³ Werte per 31.05.2020, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

⁵ 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.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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.

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete. Unbefristete Mietverträge (Wohnungen und Kfz) werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

³ Werte per 31.05.2020, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

⁵ 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.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
1	Augustenstr. 79 DE - 80333 München	7.550,0	581,2	264,3	317,0	7,7	43,1	-	-
2	Luisenstr. 51, 53 DE - 80333 München	15.972,4	986,6	455,1	531,5	6,2	81,3	-	-
3	Schwannseestr. 54-58 DE - 80538 München	39.449,0	1.222,5	542,5	680,0	3,1	120,2	-	-
4	Leopoldstr. 7 DE - 80802 München	12.084,8	649,2	412,7	236,6	5,4	64,8	27,0	5
5	Adlzreiterstr. 14 DE - 80337 München	5.937,3	550,1	205,9	344,2	9,3	55,0	50,4	11
6	Schwanthalerstr. 75, 75a DE - 80336 München	16.368,0	936,1	558,1	378,0	5,7	93,5	124,6	16
7	Verdistr. 45 DE - 81247 München	11.452,9	903,2	399,0	504,2	7,9	90,1	210,3	28
8	Landsberger Str. 480-482 DE - 81241 München	13.000,0	757,1	437,5	319,6	5,8	81,2	236,7	35
9	Riesenfeldstr. 75 DE - 80809 München	19.051,3	1.453,3	660,3	793,1	7,6	145,0	531,6	44

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Immobilie Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab-geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraus. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
10	Claudius-Keller-Str. 7 DE - 81669 München	19.170,6	870,6	520,5	350,1	4,5	87,6	365,0	50
11	Tumblingerstr. 34,34a,36 DE - 80337 München	18.378,5	1.062,0	630,0	432,0	5,8	106,2	469,2	53
12	Gertrud-Grunow-Str. 30-42 DE - 80807 München	41.443,8	2.702,7	1.429,7	1.273,0	6,5	271,3	1.705,0	76
13	Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	10.159,4	897,1	353,1	544,0	8,8	87,9	715,4	95
14	Meglinger Straße 20 DE - 81477 München	29.500,0	1.618,8	1.032,5	586,3	5,5	121,4	1.497,4	111

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer 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.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum fanden folgende Ankäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR Währung statt.

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	81477 München, Meglinger Straße 20	G	09/2019

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

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

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien 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

Im Berichtszeitraum fanden folgende Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR Währung statt.

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	81241 München, Josef-Retzer-Str. 44-48 Bodenstedtstraße 51	G/W	07/2019

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

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

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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

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

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 32.580 TEUR (9,6 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	9.409	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	495	-
Deutsche Bank AG, München	8.376	-
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	9.641	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	4.659	-
Summe	32.580	-

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.05.2020

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 31.05.2020

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.05.2020

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.05.2020

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

VI. Sicherungsgeschäfte:

Stichtag: 31.05.2020

I. Devisentermingeschäfte

a) Käufe und Verkäufe von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020- Teil II:

b) offene Positionen
Liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Zins-Swaps

a) Käufe und Verkäufe von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen
Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.139.976,21	1,22
davon Betriebskostenvorlagen		3.373.406,40		
davon Mietforderungen		766.569,81		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.932.471,81	1,75
bei Immobilien		5.932.471,81		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.747.944,74	0,81
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-109.333.230,11	-32,24
davon kurzfristige Kredite § 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-10.000,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-3.310.385,72	-0,98
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-749.409,27	-0,22
davon aus Anteilumsatz		-18.457,30		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
III. Rückstellungen			-13.670.484,82	-4,03
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			339.102.381,45	100,00
Anteilwert (EUR)			18,97	
Umlaufende Anteile			17.874.390	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2019 bis zum 31. Mai 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-91.700,04	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		209.817,84	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		15.838.229,75	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
Summe der Erträge				15.956.347,55
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-4.551.421,16	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.316.405,42		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.442.855,70		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-604.817,02		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-187.343,02		
2. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-566.160,30	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.534.517,93	
4. Verwaltungsvergütung			-2.856.477,27	
5. Verwahrstellenvergütung			-99.394,68	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-114.968,90	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-353.402,75	-427.612,00	
Summe der Aufwendungen				-10.150.552,24
III. Ordentlicher Nettoertrag				5.805.795,31

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2019 bis zum 31. Mai 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			6.245.875,75	
a) aus Immobilien		6.245.875,75		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
Realisierte Verluste			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			6.245.875,75	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-79.397,76	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			11.972.273,30	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			17.419.215,18	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-5.674.977,81	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			11.744.237,37	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			23.716.510,67	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 15.956 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurden Erträge aus Liquiditätsanlagen in Höhe von -92 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankkonten.

Die sonstigen Erträge betragen 210 TEUR. Bei dieser Position handelt es sich im Wesentlichen um die Auflösung der Rückstellungen für die Ausbaumaßnahmen bzgl. der Immobilie Luisenstraße (139 TEUR).

Die Erträge aus Immobilien in Höhe von 15.838 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (13.627 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (2.181 TEUR) zusammen.

Aufwendungen

Die Aufwendungen in Höhe von 10.151 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 4.551 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (2.316 TEUR), Instandhaltungskosten (1.443 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (605 TEUR) sowie Sonstigen Kosten (187 TEUR) zusammen.

Die Position Steuern in Höhe von 566 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position Zinsen aus Kreditaufnahmen beinhaltet Zinsaufwand in Höhe von 1.535 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die Verwaltungsvergütung 2.856 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die Verwahrstellenvergütung im Berichtszeitraum betrug 99 TEUR, die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 115 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 428 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 353 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 22 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beläuft sich insgesamt auf 6.246 TEUR. Dieses resultiert aus dem im Berichtszeitraum angefallenen Gewinn (6.246 TEUR) aus dem Verkauf der Immobilie Josef-Retzer-Straße.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 79 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

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 11.972 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 11.744 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (17.419 TEUR) und Verluste (5.675 TEUR) bei Immobilien.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 23.717 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 31. Mai 2020

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 97.143,05	0,01
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 11.972.273,30	0,67
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
	EUR 12.069.416,35	0,68
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet		
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 -2.230.205,40	-0,12
	<hr/>	
	EUR -2.231.205,40	-0,12
III. Gesamtausschüttung		
I. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 2.688.454,95	0,15
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 7.149.756,00	0,40
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
Gesamtausschüttung auf 17.874.390 ausgegebene Anteile	EUR 9.838.210,95	0,55

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 97.143,05 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.05.2020 beträgt 11.972.273,30 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Eine Zuführung aus dem Sondervermögen ist nicht erfolgt.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden für Instandsetzung gemäß § 252 KAGB 1.000,00 EUR einbehalten.

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 2.230.205,40 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 17.923.033 umlaufenden Anteilen betrug die Zwischenausschüttung am 03.10.2019 insgesamt 2.688.454,95 EUR. Bei 17.874.390 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 01.09.2020 insgesamt 7.149.756,00 EUR. Somit werden pro Anteil 0,40 EUR ausgeschüttet. Ausschüttungstermin ist der 01.09.2020.

Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verweisen wir auf das *Immobilienverzeichnis Teil I* (Verzeichnis der Käufe und Verkäufe).

Sonstige Käufe und Verkäufe

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	18,97 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	17.874.390 Stück

Anhang

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

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; § 25 I Abs. 1 Satz 3 KAGB ist zu beachten;
- 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, 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 § 23 I Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. Euro von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Millionen Euro von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249, und 25 I 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.

Anhang

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 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. Entsprechendes gilt für Immobilien, die durch Immobilien-Gesellschaften (§ 234 KAGB) gehalten werden.

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 und Erdbeben
- Grund und Boden
- Nach Erwerb bekannt gewordene
 - Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
 - Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
 - Reststoffentsorgungen von Schlick, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen
 - Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien sowie radioaktive Strahlung
- Rechtliche Gegebenheiten
 - Rechtsverlust aufgrund von Enteignung nach § 95 Abs. 1 S. 1 BauGB
 - Abschluss/Verlängerung/Beendigung von Mietverträgen
 - Insolvenzen von Mietern
- Sonstiges
 - Veränderung des Marktumfelds, z. B. Rendite- und Mietentwicklung
 - Schäden am Objekt/außerordentliche Investitionen

4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

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

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

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

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerter sicherzustellen. Die 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 Immobilie zuständigen Bewerter schriftlich zu erteilen. In Eilfällen kann der Auftrag auch mündlich oder telefonisch erteilt werden; er ist dann schriftlich zu bestätigen.

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

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

Ein Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 Prozent 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 § 23 I 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, einer Personenhandelsgesellschaft oder einer Personengesellschaft sind die vorgenannten Voraussetzungen für die Verlängerung der Bestellung in Bezug auf die juristische Person, die Personenhandelsgesellschaft oder die Per-

Anhang

sonengesellschaft 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 3 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, eine Personenhandelsgesellschaft oder eine Personengesellschaft 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, von der Verwahrstelle und von anderen Personen mit engen Verbindungen zum Sondervermögen oder zur Gesellschaft sind oder wenn der Bewerter Anteile an Immobilien-Sondervermögen der Gesellschaft hält. Seine Tätigkeit darf nicht von Akquisitions- und Kreditentscheidungsprozessen, Objektvermittlung/-verkauf und -vermietung oder sonstigen Umständen, die die von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen betreffen oder in den letzten 24 Monaten vor der Bestellung betroffen haben, unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt sein.

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

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

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

Die Bestätigung der finanziellen Unabhängigkeit (Bestätigung der Einnahmen < 30 % der Gesamteinnahmen des Bewerter bezogen auf dessen Geschäftsjahr) ist vom Bewerter jeweils in den ersten 3 Monaten nach Beendigung des entsprechenden Geschäftsjahrs vorzulegen. Falls die Bestätigung vom Bewerter trotz schriftlicher Mahnung und Androhung der vorzeitigen Abberufung nicht vorliegt, erfolgt nach nochmaliger schriftlicher Fristsetzung eine Abberufung aus wichtigem Grund. In diesem Fall ist Valuation verantwortlich für die Neubestellung eines Bewerter gemäß den vorstehenden Regeln für die erstmalige Bestellung.

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

5.3 Versicherung

Jeder Bewerter muss während der Dauer seiner Bestellung über eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer angemessenen Deckungssumme von zumindest fünf Millionen Euro 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 der 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 Instandhaltungs- 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 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.

Anhang

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

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

Die Bewertungen erfolgen im drei Monats-Rhythmus und werden gleichmäßig über das Quartal verteilt.

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

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

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

9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

10. Objektbesichtigungen

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

11. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des Bewerter, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem 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.

Anhang

Die Ausführungen in Abschnitt 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 aktualisierte Unternehmensbewertung einzureichen.

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

2.3 Investmentanteile

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuel-

len Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, 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.

Anhang

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Halte-dauer 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 ver-äußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

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

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Zu den wesentlichen Verbindlichkeiten gehören von Dritten aufgenom-mene 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 Gesell-schaft z.B. folgende Rückstellungen:

- Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für inländische und 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, Verwaltungskos-ten, Rechtsstreitigkeiten und in Anspruch genommene Dienstleistungen) gebildet werden.

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei Immobilien sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. 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 Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden.

Die 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 Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z.B.

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

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

Anhang

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, 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.

Sofern an dem Vortag kein Mittags-Fixing um 13.30 Uhr der Reuters AG erfolgt sein sollte, wird der Devisenkurs der Währung des zuletzt erfolgten Mittags-Fixing um 13.30 Uhr der Reuters AG zugrunde gelegt.

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.

(Redaktionell überarbeitete Fassung der Bewertungsrichtlinien vom 01.01.2020)

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,05 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,16 %
Transaktionskosten	530.600,00 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. 6 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 3 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 530.600,00 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 Aufwandsersatzungen zu.

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 210 TEUR. Bei dieser Position handelt es sich im Wesentlichen um die Auflösung der Rückstellungen für die Ausbaumaßnahmen bzgl. der Immobilie Luisenstraße (139 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 428 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 353 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 22 TEUR.

Anhang

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	8.096.088,22	EUR
Davon feste Vergütung	6.134.850,32	EUR
Davon variable Vergütungen	1.961.237,90	EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2019)	81	
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.	3.771.357,59	EUR
Davon an Führungskräfte	3.771.357,59	EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00	EUR

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

Im Januar 2020 wurde ein neuer Verkaufsprospekt für das Sondervermögen Catella MAX veröffentlicht. Die Änderungen haben sich anlässlich der Änderungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen ergeben, die im Wesentlichen im Zuge der Anpassung an die derzeit gültige BaFin-Musterkostenklausel erfolgt sind.

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 Berichtszeitraum wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für das Sondervermögen getroffen.

Angaben zum Risikoprofil gem. § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

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

Risikoprofil¹

Core/Core+

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,28
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,37

¹ 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.

München, 7. August 2020

Catella Real Estate AG


Henrik Hillibeck
Vorstand


Dr. Bernd Thalmeier
Vorstand


Jürgen Werner
Vorstand

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Catella MAX – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2019 bis zum 31. Mai 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2019 bis zum 31. Mai 2020 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Catella Real Estate AG, München, (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor Datum dieses Vermerks erlangten Teile der Publikation „Jahresbericht“, – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 7. August 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditekennzahlen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien				
Bruttoertrag ²	3,4	3,4	0,0	3,4
Bewirtschaftungsaufwand ²	-0,7	-0,7	0,0	-0,7
Nettoertrag ²	2,8	2,8	0,0	2,8
Wertänderungen ²	4,7	4,7	0,0	4,7
Ertragsteuern ²	-0,1	-0,1	0,0	-0,1
latente Steuern ²	-0,9	-0,9	0,0	-0,9
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	6,4	6,4	0,0	6,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Wäh- rung ³	8,1	8,1	0,0	8,1
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung³	8,1	8,1	0,0	8,1
II. Liquidität⁴	-0,3	-0,3	0,0	-0,3
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵				7,9
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				6,9

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

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 31.05.2019 bis 31.05.2020

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2019 bis 31.05.2020

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2019 bis 31.05.2020

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2019 bis 31.05.2020

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Direkt gehaltene Immobilien	405.382	405.382	0	405.382
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0
Immobilien gesamt	405.382	405.382	0	405.382
Liquidität	33.525	33.525	0	33.525
Kreditvolumen	101.752	101.752	0	101.752
Fondsvermögen (netto)				333.543

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	420.775	420.775	0	420.775
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	15.884	15.884	0	15.884
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	22.915	22.915	0	22.915
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-350	-350	0	-350
Sonstige negative Wertänderungen	-7.077	-7.077	0	-7.077
Latente Steuern	0	0	0	0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	22.565	22.565	0	22.565
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-7.077	-7.077	0	-7.077

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Vermietungsinformation

Vermietungsinformationen' in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	40,5	40,5	0,0	40,5
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	8,8	8,8	0,0	8,8
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	1,0	1,0	0,0	1,0
Jahresmietertrag Wohnen	37,5	37,5	0,0	37,5
Jahresmietertrag Freizeit	8,2	8,2	0,0	8,2
Jahresmietertrag Kfz	3,9	3,9	0,0	3,9
Jahresmietertrag Andere	0,1	0,1	0,0	0,1
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1	0,1	0,0	0,1
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,2	0,2	0,0	0,2
Leerstand Wohnen	0,6	0,6	0,0	0,6
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,6	0,6	0,0	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,5	98,5	0,0	98,5

'Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Jahres-Nettosollmieten (annualisiert), Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Jahres-Bruttosollmieten (annualisiert).

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Restlaufzeit der Mietverträge

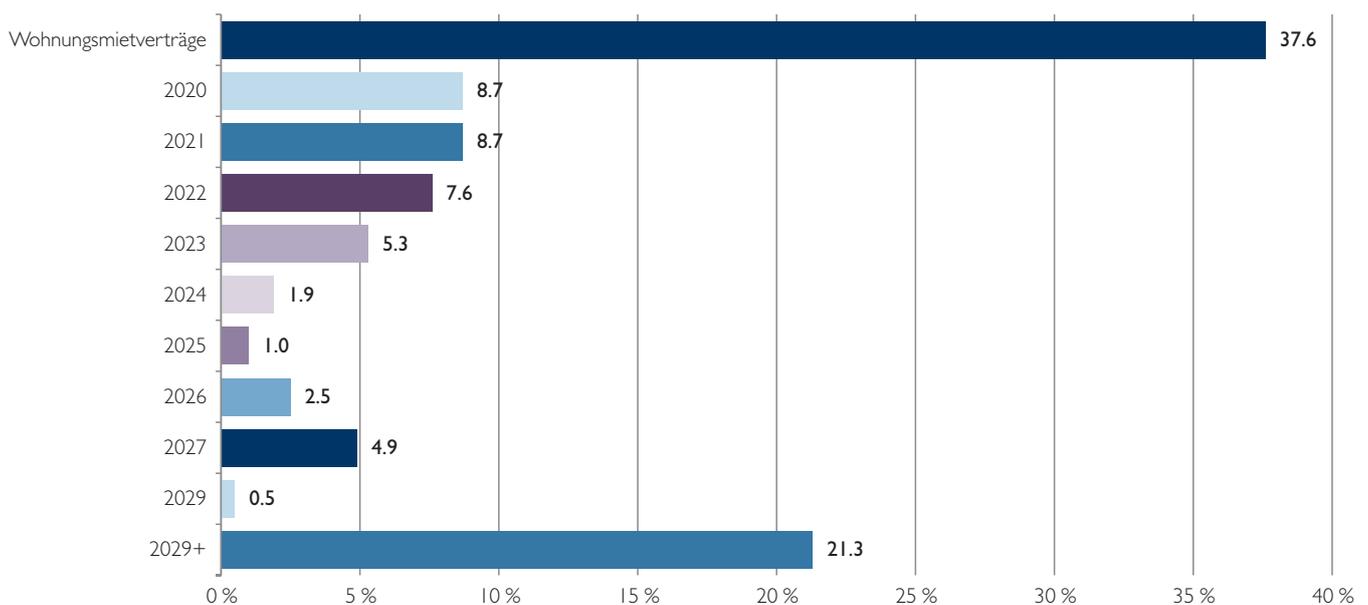
(Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
n.a. ¹	37,5	37,5	0,0	37,5
2020	8,7	8,7	0,0	8,7
2021	8,7	8,7	0,0	8,7
2022	7,6	7,6	0,0	7,6
2023	5,3	5,3	0,0	5,3
2024	1,9	1,9	0,0	1,9
2025	1,0	1,0	0,0	1,0
2026	2,5	2,5	0,0	2,5
2027	4,9	4,9	0,0	4,9
2028	0,0	0,0	0,0	0,0
2029	0,5	0,5	0,0	0,5
2029+	21,3	21,3	0,0	21,3

¹ Die unbefristeten Wohnungsmietverträge sind aggregiert unter n.a. dargestellt.

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)



Die durch kurzfristige Kündigungsfristen gekennzeichneten Wohnraummietverträge werden in der Spalte „Wohnungsmietvertrag“ aggregiert dargestellt. Die Abbildung der Gewerbemiet- und Stellplatzmietverträge mit festen Laufzeiten erfolgt detailliert für die Jahre 2020 bis 2029+.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2019/2020	Berichtszeitraum 2018/2019	Berichtszeitraum 2017/2018	Berichtszeitraum 2016/2017
I. Immobilien				
Bruttoertrag	3,4	3,6	4,4	4,5
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7	-0,8	-1,6	-1,0
Nettoertrag	2,8	2,8	2,9	3,5
Wertänderungen	4,7	7,0	15,1	15,5
Ertragsteuern	-0,1	-0,1	-0,1	0,0
latente Steuern	-0,9	-1,5	-0,7	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,4	7,9	17,1	19,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	8,1	9,5	21,2	24,6
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	8,1	9,5	21,2	24,6
II. Liquidität				
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten ²	6,9	8,1	20,3	19,4

Steuerliche Hinweise

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

Der Fonds ist als Zweckvermögen körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge 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 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

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 aus der Direktanlage stammende 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.

Steuerliche Hinweise

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls 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 Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sog. nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Steuerliche Hinweise

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 für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt 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 wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls 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 – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – 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.

Steuerliche Hinweise

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Steuerliche Hinweise

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Steuerliche Hinweise

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile 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 entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben.

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 Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Steuerliche Hinweise

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung stiller Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden "CRS"). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Steuerliche Hinweise

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.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2019

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2019

6.238 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

Knut Pedersen - bis 12.05.2020

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Markus Holmstrand - bis 12.05.2020

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Timo Nurminen

Catella AB, Helsinki

Head of Property Investment Management

Peter Scherkamp - ab 01.08.2019

Selbständiger Berater

Eva Bang - ab 12.05.2020

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Johan Claesson - ab 12.05.2020

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Vorstand

Henrik Fillibeck

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner

Gesellschafter

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

Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/
Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2019

2.041.611 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2019

2.287.935 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

80636 München

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Michael Post

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Florian Lehn

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Dr. Hubert Geppert

Dipl.- Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

b) Ankaufsbewerter

Dr. Martin Töllner - bis 31.08.2019

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Carsten Troff

Dipl.-Volkswirt

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

Sylvie Westenberger - bis 31.12.2019

Dipl.-Ing., Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte

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

Richard Umstätter

Dipl.-Sachverständiger DIA

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Winfried Schneider - bis 31.12.2019

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Thomas Kraft - bis 31.12.2019

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Michael Flügge - ab 01.09.2019

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Marcus Braun - ab 01.01.2020

Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Klaus Edenharter - ab 01.01.2020

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Peter Hihn - ab 01.01.2020

Dipl.-Ing. (VDI)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Anlageausschuss

Jürgen Werner

Catella Real Estate AG

Dr. Christian Halsbeck

Bayerische Forschungsstiftung

Hartmut Keim

Sparkasse Pforzheim Calw

Udo Schindler

KSW Vermögensverwaltung AG

Gremien

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, München, Schwanthalerstr. 75, 75a
Seiten: Titelseite

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, München, Landsbergerstr. 480
Seiten: 79





Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Henrik Fillibeck
Dr. Bernd Thalmeier
Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Dr. Andreas Kneip
Knut Pedersen - bis 12.05.2020
Bernd Schöffel
Markus Holmstrand - bis 12.05.2020
Timo Nurminen
Peter Scherkamp - ab 01.08.2019
Eva Bang - ab 12.05.2020
Johan Claesson - ab 12.05.2020

www.catella.com/immobilienfonds