



CATELLA

CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
JAHRESBERICHT ZUM 31. MAI 2021

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.05.2021	Stand 31.05.2020	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	353.343	339.102	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	467.594	448.436	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-2.548	-2.063	TEUR
Finanzierungsquote ²	25,4	26,0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	449.975	420.775	TEUR
davon direkt gehalten	449.975	420.775	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	0	1	
Verkäufe von Objekten	0	1	
Vermietungsquote ³	91,7	98,6	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	28.422	32.580	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-10.917	-10.329	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	17.505	22.252	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	5,0	6,6	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	7,2	6,9	%
seit Auflage ¹⁰	160,7	143,2	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	17.738.527	17.874.390	Stück
Anteilwert ¹¹	19,92	18,97	EUR
Ausgabepreis ¹²	20,92	19,92	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	01.09.2021	01.09.2020 / 03.10.2019	
Ausschüttung je Anteil	0,40	0,40 / 0,15	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,06	1,05	%

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 01.06.2020 bis 31.05.2021, im Vergleichszeitraum vom 01.06.2019 bis 31.05.2020.

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 31.05.2021 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2021, Angabe zum 31.05.2020 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2020.

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 Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Tätigkeitsbericht	6
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	17
Entwicklung des Sondervermögens	18
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2021 (Vermögensübersicht)	19
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2021 - Teil I:	22
Immobilienverzeichnis	22
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	28
Übersicht Anschaffungskosten	32
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	34
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2021 - Teil II:	35
Bestand der Liquidität	35
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2021 - Teil III:	37
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	37
Ertrags- und Aufwandsrechnung	38
Verwendungsrechnung zum 31. Mai 2021	42
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	43
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	43
Sonstige Käufe und Verkäufe	43
Anhang	44
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	61
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	64
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	67
Steuerliche Hinweise	68
Gremien	76

Tätigkeitsbericht

Makroökonomische Gegebenheiten

Die deutsche Wirtschaft hat im letzten Jahr 2020 das schwächste Jahr seit der Finanzkrise 2008 erlebt. Das reale Bruttoinlandsprodukt verzeichnete einen Einbruch von ca. 5,1%. Die pandemiebedingten Schließungen und die fehlende Nachfrage hinterließen in allen Wirtschaftszweigen ihre Spuren. So waren auch gerade für die beiden Säulen der deutschen Wirtschaft – die Industrie (ca. -10,5%) und das verarbeitende Gewerbe (ca. -11,4%) – deutliche Einbußen der realen Wirtschaft für das Kalenderjahr 2020 erkennbar. Hervorzuheben ist aber auch, dass sich bestimmte Bereiche bereits wieder deutlich erholt haben. Die Industrie hat die Krise inzwischen erstaunlicherweise gut verarbeitet. Auch das verarbeitende Gewerbe hat sich im Verlauf der Krise an die neue Normalität gewöhnt und die Produktion in Richtung Vollausslastung wieder hochgefahren. Zudem ist der Bedarf an deutschen Produkten auf der Welt weiterhin hoch. Die große Belegung der Absatzmärkte in den USA und in China lassen die deutschen realen Exporte im Jahr 2021 um voraussichtlich ca. 9,2% wachsen. Das Exportvolumen liegt dann in etwa wieder auf dem Vorkrisenniveau 2019. (Quelle: Oxford Economics (OE); 2021; URL: www.oxfordeconomics.com; Abrufdatum: 31.05.2021)

Eine rasche Belebung der Binnenkonjunktur wird ebenfalls erwartet, da Beschränkungen der sozialen Kontakte und Schließungen des Einzelhandels und der Gastronomie gelockert werden. Nicht zuletzt aufgrund des Instruments der Kurzarbeit blieb ein Großteil der Beschäftigten von umfassenden Einkommensverlusten verschont. Vielmehr haben Verbraucher seit Beginn der Coronakrise viel Geld zugunsten der Sparquote zur Seite legen können. Die Verschuldung des Staates hingegen hat sich deutlich ausgeweitet. Während sich die Bruttoschuldenquote – der Quotient aus Bruttoschulden und Bruttoinlandsprodukt – über die Jahre deutlich verringerte und Ende 2019 einen Wert von ca. 55% aufwies, notierte die Quote Ende 2020 sogar bei 65%. (Quelle: Oxford Economics (OE); 2021; URL: www.oxfordeconomics.com; Abrufdatum: 31.05.2021)

Ferner bereiten der deutschen Wirtschaft knappe Rohstoffe, wie etwa bei den Halbleitern, Sorge. Auch die Nachfrage nach Baumaterialien, insbesondere für Holz, steigt vor allem in China und den USA. Die Knappheiten könnten einen nachhaltigen schnellen wirtschaftlichen Aufschwung nach der Coronakrise gefährden. Vor allem mit dem erneuten Einstieg in die gesellschaftliche und ökonomische Normalität infolge der Impffortschritte und der damit einsetzenden Entladung des aufgestauten Konsums halten diese Engpässe die konjunkturelle Erholungsdynamik zurück.

Die ultralockere Geldpolitik der Notenbanken hält die Zinsen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Inflation wird dieses Jahr wohl um ca. 2,3% ansteigen. Dies ist vor allem Sonderfaktoren geschuldet, etwa dem Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung oder der neuen CO₂-Steuer. Zudem dürfte es künftig in einzelnen Bereichen zu Knappheiten kommen, wenn die pandemiebedingt zurückgestaute Nachfrage auf die Gütermärkte drängt. Auch dies ist eher ein einmaliger Faktor. Dem Gespenst in Form der Hyperinflation bedienen sich Krisenpropheten aus dem akademischen oder publizistischen Lager oft nur zu gern. Soweit ist es längst noch nicht und es gibt Gründe, die gegen eine deutlich höhere Inflation sprechen. Doch die steigenden Rohstoffpreise werden mittelfristig zu steigenden Herstellungs- und Transportkosten bei einer Vielzahl von Gütern beitragen. Allerdings besteht die Gefahr echter Inflation nur dann, wenn sich diese Preissteigerungen zu einer Lohn-Preis-Spirale hochschaukeln. In vielen Euro-Ländern ist die Unterbeschäftigung erschreckend hoch; kräftige Lohnsprünge sind daher kurzfristig nicht in Sicht. Doch Strukturbrüche wie eine zunehmend alternde Gesellschaft und der dadurch demographisch bedingte Fachkräftemangel treiben die Löhne und nähren die Inflation. In letzter Konsequenz kann man sich nicht darauf verlassen, dass Inflation und Zinsen immer niedrig bleiben. Sofern keine weiteren gesamtwirtschaftlichen Schocks einsetzen, werden irgendwann auch die Zeiten sehr niedriger Zinsen ein Ende finden.

Auch bei klassischen Standortfaktoren wie der Steuerbelastung von Kapitalgesellschaften, dem Lohnniveau sowie den Lohnnebenkosten und der Arbeitszeitflexibilität hat sich Deutschland im internationalen Vergleich eher verschlechtert. Gerade vor diesem Hintergrund ist das Jahr 2021 im politischen wie auch im wirtschaftlichen Sinne ein besonders Jahr. Mit dem Jahr wird die Ära Angela Merkel zu Ende gehen. Umso wichtiger ist es, dass die neue Regierung den internationalen Standortwettbewerb ganz oben auf der politischen Agenda ansiedeln,

Tätigkeitsbericht

dem Land eine neue Agenda auftragen und Reformen anstoßen. Mit dem Anlaufen der Wirtschaft muss auch das Begeben von Fiskalpaketen ein Ende finden und die Eigenverantwortung der Wirtschaftsakteure wieder im Mittelpunkt der Betrachtung stehen.

Der Immobilienmarkt in München

Auch der Münchner Immobilienmarkt steht unter dem Eindruck der Pandemie. Zu Beginn des Jahres 2020 wurde befürchtet, dass sich die wirtschaftlichen Verwerfungen in sinkenden Transaktionsvolumina, Preisen und Mieten manifestieren dürften.

Tatsächlich wurde auf dem Münchner Markt für die Immobilien-Assetklassen Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik im Vergleich zum Vorjahr 2019 (knapp 12 Mrd. EUR) im vergangenen Kalenderjahr mit knapp 5,8 Mrd. EUR deutlich weniger transaktioniert. Da der Wert von fast 12 Mrd. EUR im historischen Kontext allerdings einen absoluten Spitzenwert darstellt, birgt der skizzierte Rückgang wenig Aussagekraft. Vielmehr liegt das Transaktionsvolumen im Jahr 2020 mit besagten 5,8 Mrd. EUR nicht wesentlich unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre mit ca. 6,2 Mrd. EUR pro Jahr. Immobilien gelten nach wie vor als äußerst interessant, da aufgrund der expansiven fiskalpolitischen Hilfen die Einkommensströme als stabil zu bezeichnen sind und im Kontext der expansiven geldpolitischen Maßnahmen die Assetklasse Immobilie ein ideales Substitut zu den traditionellen Anlagemöglichkeiten darstellt. Die Immobilienfinanzierer haben zwar der Analyse der zu finanzierenden Immobilien erhöhte Aufmerksamkeit zukommen lassen; das Neugeschäft wurde allerdings nicht wesentlich tangiert.

In der Coronakrise sind 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 partielle Mietausfälle. Ferner hat sich das Insolvenzrisiko bei vielen Unternehmen deutlich erhöht. Zwar waren die erfassten Insolvenzen im Zeitablauf rückgängig. Dies ist aber wohl vielmehr der bisher ausgesetzten Insolvenzantragspflicht geschuldet. Die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht ist seit Anfang Mai 2021 wieder aufgehoben und dürfte zeitnah auch zu einer Erhöhung der statistisch erfassten Insolvenzen führen.

Das Coronavirus wird mit Fortschritt der Impfkampagne mehr und mehr an Brisanz verlieren. Die Nutzung von Home-Office bzw. mobilem Arbeiten und die Anwendung von digitalen Videokonferenzen werden auch nach der Krise weiterhin Bestandteile des Arbeitsalltages sein. Die tatsächlichen Auswirkungen auf den Büromarkt sind noch sehr schwer abzuschätzen. Studien legen nahe, dass gerade die großen Konzerne signifikant Büroflächen abbauen könnten. Kleinere Unternehmen hingegen denken vielmehr über eine moderne Ausgestaltung der Flächen nach, da attraktive Büroflächen einen Wettbewerbsvorteil im Hinblick für das Werben um junge Talente darstellen können. Dass das Büro auch nach der Coronakrise eine Zukunft haben wird, wird einvernehmlich angenommen. Auch auf dem Münchner Büroimmobilienmarkt hinterließ die Coronapandemie in Form steigender Leerstände ihre Spuren. 2020 stieg die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr von 1,4% auf 2,3%. Wenngleich dies einen relativen deutlichen Anstieg darstellt, ist die Quote im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 10 Jahre mit ca. 4,2% noch sehr niedrig. Anfang der 2010er Jahre waren in München noch Quoten für den Leerstand von ca. 9,5% ersichtlich. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten in den einzelnen Teilmärkten verharrten zuweilen auf dem Vorjahresniveau. So ist in der Spitze in zentraler Bürolage – wie im Vorjahr – eine Miete von 39,5 EUR / qm zu zahlen. Die Nettoabsorption – die Veränderung der in Anspruch genommenen (vermieteten oder eigengenutzten) Büroflächen während eines Jahres – notiert mit ca. 1.200 qm nur marginal im positiven Bereich. Die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien in zentralen und dezentralen Lagen verharrten in einem Korridor von 2,7% bis 3,2%. Dies entspricht ebenfalls den Vorjahreswerten. (Quelle: Bulwiengesa (RIWS); 2021; URL: www.riwis.de; Abrufdatum: 31.05.2021)

Der Münchner Wohnungsmarkt ist bisher sehr stabil durch die Wirtschaftskrise gekommen. Ein deutlicher Einbruch ist auch nicht erwartet worden, da Wohnimmobilienmärkte grundsätzlich relativ unempfindlich gegenüber exogenen konjunkturellen Schocks sind und stärker von langfristigen Trends – wie dem Bevölkerungswachstum – bestimmt werden. Gleichwohl ist der durchschnittliche Preisanstieg von ca. 4,6% im Jahr 2020 für Eigentumswohnungen doch ein wenig überraschend. Durchschnittlich mussten im Kalenderjahr 2020 9.300 EUR / qm für

Tätigkeitsbericht

eine Eigentumswohnung gezahlt werden; Wohnobjekte im absoluten Premiumsegment wurden sogar für bis zu 18.000 EUR / qm gehandelt. Auch die Marktmieten sind – allerdings mit deutlich nachlassender Dynamik – leicht angestiegen. Die Bandbreite für die Mietansätze für Bestandswohnungen liegt von 12,4 EUR / qm (unteres Mietsegment) über 17,7 EUR / qm (durchschnittliches Mietsegment) bis 28,6 EUR / qm (oberes Mietsegment). Auch im Jahr 2020 sind die Immobilienpreise wieder deutlich stärker als die Mieten angestiegen. Dies führt zu einer weiter anhaltenden Renditekompression. Mehrfamilienhäuser in München im mittleren Preissegment erwirtschaften derzeit eine Ankaufsrendite von ca. 2,5% (Vorjahr 2019: 2,56%). (Quelle: Bulwiengesa (RIWS); 2021; URL: www.riwis.de; Abrufdatum: 31.05.2021)

Der Einzelhandel ist durch die Coronakrise und die Schließung der Läden bzw. die Begrenzung der Kapazitäten im besonderen Maße getroffen worden. Die Coronakrise hat den Trend Online-Handel noch einmal deutlich beschleunigt. Gerade Konsumenten, die vor der Krise primär nicht online ihre Einkäufe getätigt haben, gewöhnen sich an die neue Art des Einkaufens und werden diese Verhaltensweise nicht einfach wieder ablegen. Perspektivisch kann einer sinkenden Flächenproduktivität nur mit sinkenden Flächen oder auch reduzierten Mietansätzen begegnet werden. Dieser strukturelle Anpassungsprozess wird sich vermutlich in den nächsten Jahren manifestieren. Im Jahr 2020 waren in München in der breite lediglich stagnierende Mietansätze ersichtlich. Lediglich die Spitzenmieten in den 1a-Lagen reduzierten sich um knapp 3%. Die Nettoanfangsrendite liegt analog zum Vorjahr im Spitzensegment im Jahr 2020 bei ca. 2,6%.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass im Jahr 2020 für den Münchner Immobilienmarkt seit geraumer Zeit erstmalig stagnierende und leicht sinkende Miet- und Preisansätze auf dem gewerblichen Immobilienmarkt ersichtlich waren. Gleichwohl sind die anfänglichen Befürchtungen, dass die Coronakrise für deutliche Marktverwerfungen sorgen könnte, bisher bei weitem nicht eingetreten. Im Vergleich zum Gewerbe- hat sich der Wohnimmobilienmarkt im Verlauf der Krise deutlich besser entwickelt. Doch gerade vor dem Hintergrund der expansiven geldpolitischen Maßnahmen und den immensen Fiskalpaketen werden seit geraumer Zeit wieder verstärkt inflationäre Tendenzen diskutiert.

Performance

Seit Auflage (24.02.2010) konnte das Sondervermögen Catella MAX eine Gesamtrendite nach BVI von 160,7% erwirtschaften (Stand: 31.05.2021). Bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit entspricht dieser Wert einer durchschnittlichen Jahresrendite von rd. 8,9% p.a. Im Geschäftsjahr 2020/2021 (01.06.2020 bis 31.05.2021) konnte der Catella MAX eine BVI-Gesamtrendite von 7,2% realisieren. Somit liegt die Renditeentwicklung des Fonds sowohl in Bezug auf die gesamte Fondslaufzeit als auch in Bezug auf das letzte Geschäftsjahr über dem angestrebten Zielkorridor der Rendite nach BVI-Methode von 4,0 bis 5,0% pro Jahr.

Liquidität

Der Fonds verfügt zum Stichtag 31.05.2021 über ein Gesamtvolumen an Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) von rund 28,4 Mio. EUR. Das entspricht 8,0 % des Nettofondsvolumens. Die Verbindlichkeiten von rund 118,1 Mio. EUR entsprechen 33,4 % des Nettofondsvolumens.

Ankauf / Verkauf

Innerhalb der Berichtsperiode erfolgten weder Ankäufe noch Verkäufe.

Tätigkeitsbericht

Leerstandssituation

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote des Catella MAX beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres 2020/2021 (Stand: 31.05.2021) auf 8,3%. Der aktuelle Leerstand ist maßgeblich bedingt durch das Objekt „Neue Balan“ und der vorzeitigen Aufhebung des Mietverhältnisses über eine größere Teilfläche mit dem Hauptmieter sowie das Objekt „Riesefeldstraße“ und dem Auszug des Hauptmieters aufgrund Laufzeitende des Mietvertrages. Bei beiden Objekten befinden sich die Flächen in der Wiedervermietung. Für das Objekt „Neue Balan“ konnte bereits der Mietvertrag über die Nachvermietung von drei Geschossen erfolgreich unterzeichnet werden. Insgesamt konnten rd. 3.320 m² Mietfläche (BGF) für die Dauer von fünf Jahren vermietet werden. Die Flächen werden weiterhin als Hochschule genutzt. Mit Beginn des Mietverhältnisses (geplant Ende Q3 2021) wird sich die Vermietungsquote des Objektes und folglich auch auf Portfolioebene wieder erhöhen.

Mögliche Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf den Fonds

Teile der Weltwirtschaft sind nach wie vor von der Covid-19-Pandemie und den Maßnahmen zu ihrer Eindämmung in Mitleidenschaft gezogen. Die wirtschaftliche Erholung dauert in vielen Ländern länger als erwartet, trotz zunehmender Fortschritte bei der Durchimpfung der Bevölkerung. Die Immobilienmärkte haben sich dabei in dieser wie in den meisten Krisen als weniger schwankungsanfällig erwiesen. Darüber hinaus zeichnet sich das Portfolio des Catella MAX durch seine sicherheitsorientierte Strategie und die Investition in unterschiedliche Nutzungsarten (Wohnen, Büro, Einzelhandel, Hochschule, etc.) aus. Das Sondervermögen weist folglich einen hohen Grad an Diversifizierung und Risikostreuung auf. Die Vermietungsquote ist innerhalb des Fondsgeschäftsjahres auf 91,7% gesunken. Allerdings konnte bereits ein wichtiger Mietvertrag im Objekt „Neue Balan“ erfolgreich abgeschlossen werden, so dass sich die Vermietungsquote wieder erhöhen wird. Bei den gewerblichen Liegenschaften setzen wir auf langfristige Mietverträge – deren durchschnittliche Restlaufzeit beträgt aktuell rund 5,8 Jahre. Etwa 18,1% der Mietverträge im Portfolio haben 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 weiterhin im Fokus der Auswirkungen der Pandemie. Zwar beläuft sich die Nutzungsart Einzelhandel auf rd. 10,5% der Nettosollmieten im Portfolio – rund 84% davon sind allerdings Einzelhändler im Bereich Lebensmittel und täglicher Bedarf, die sicherlich nicht so stark von den noch vorhandenen Einschränkungen betroffen sind. Shopping Center und Hotels befinden sich nicht im Portfolio.

Die massiven Einschränkungen bedingt durch die Covid-19 Pandemie können immer noch zu wirtschaftlichen Verlusten oder gar Insolvenzen der Mieter führen. Wir stehen im ständigen Austausch mit den Mietern, um eine möglichst realistische Risikoeinschätzung vornehmen zu können 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 31.05.2021 etwa 25,4%. 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.

Tätigkeitsbericht

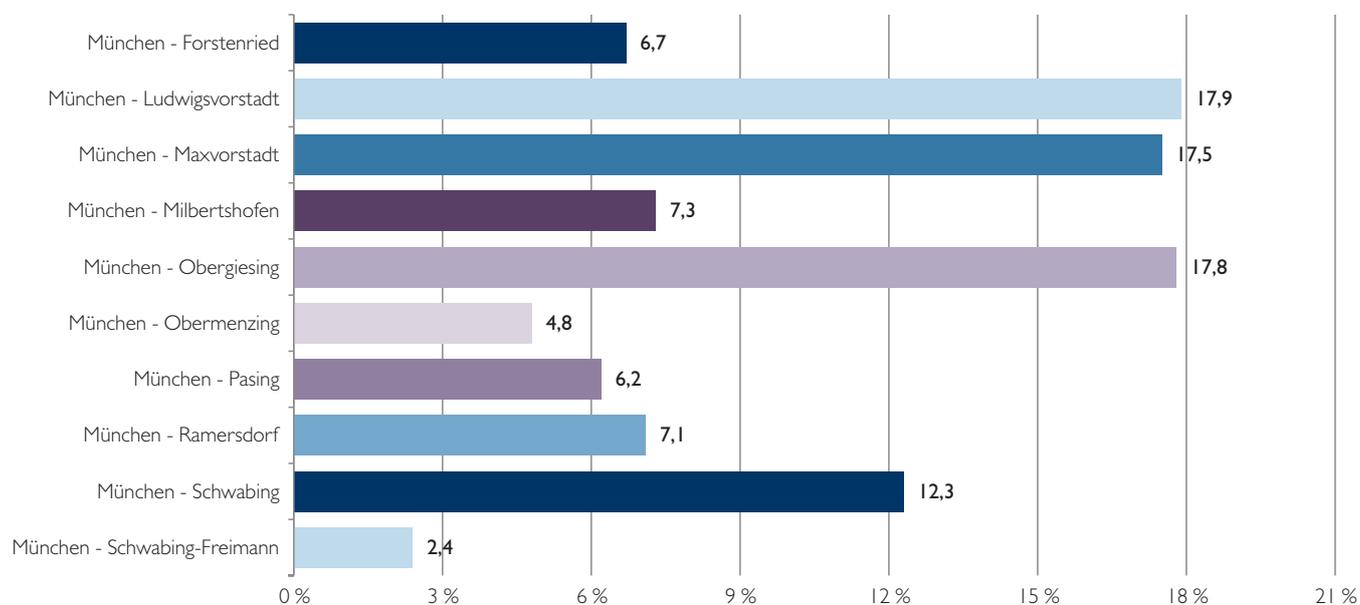
Strategische Ausrichtung des Catella MAX

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 wieder nahe der Vollvermietung zu etablieren.

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

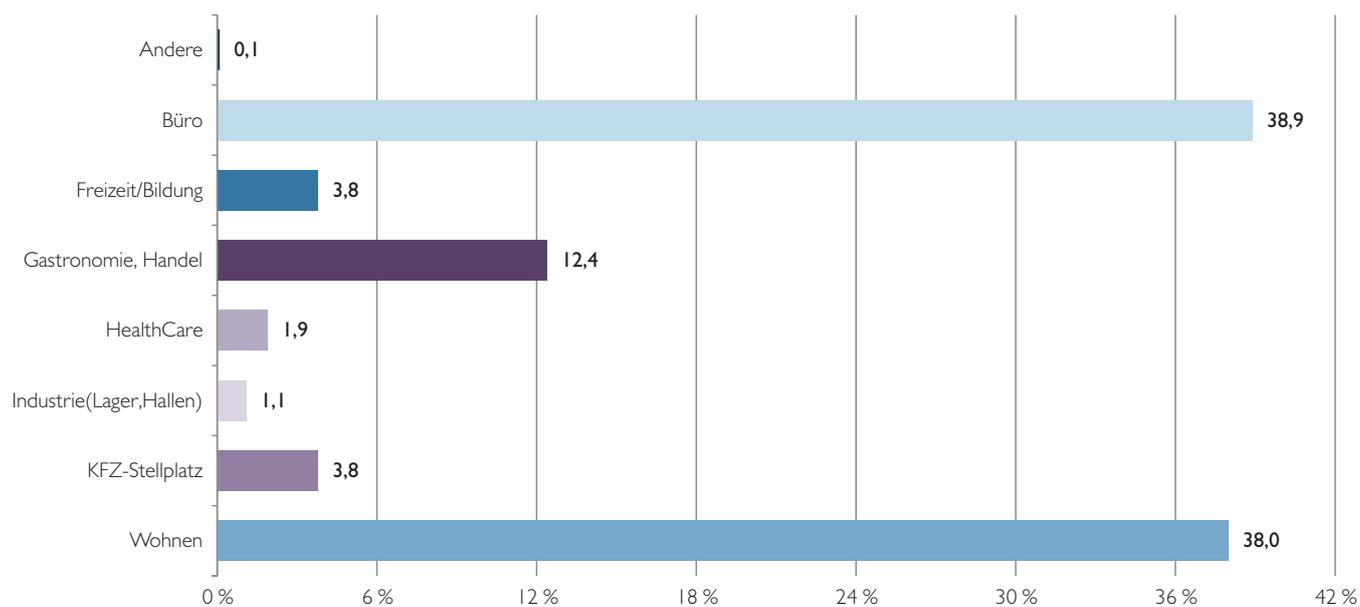
(Basis Verkehrswert)¹



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

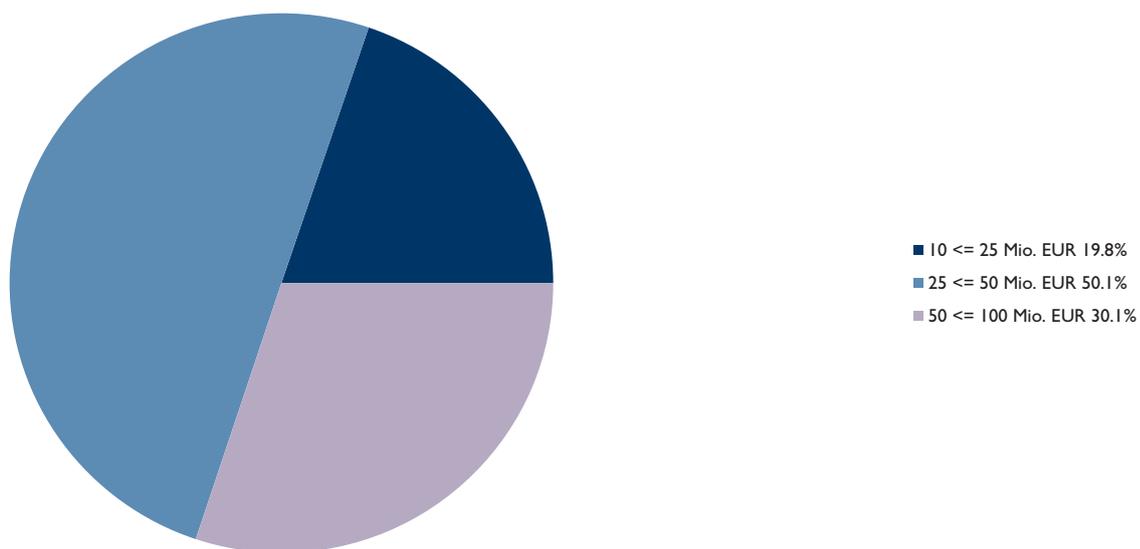
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

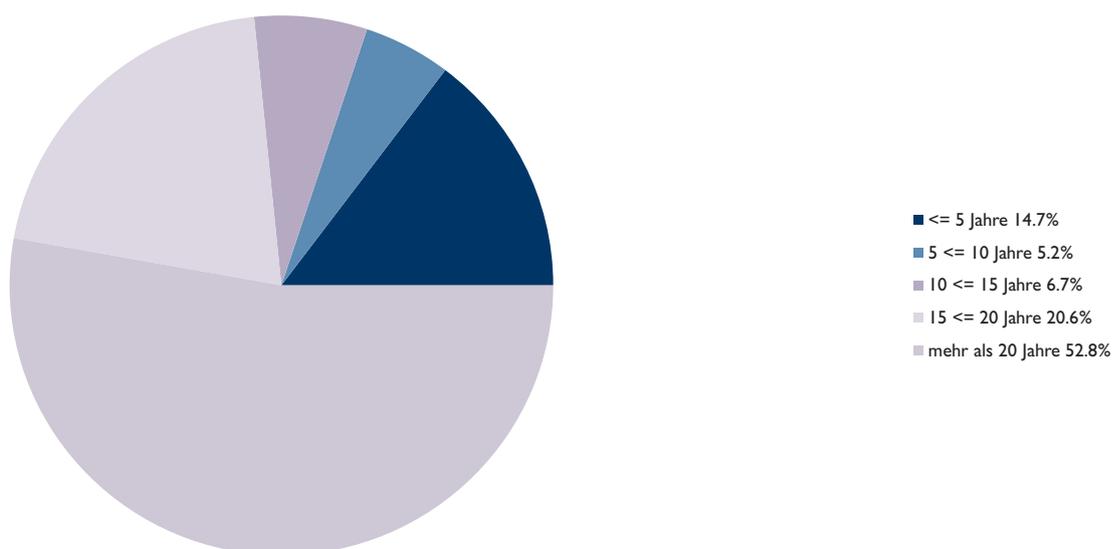
(Basis Verkehrswert)¹



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

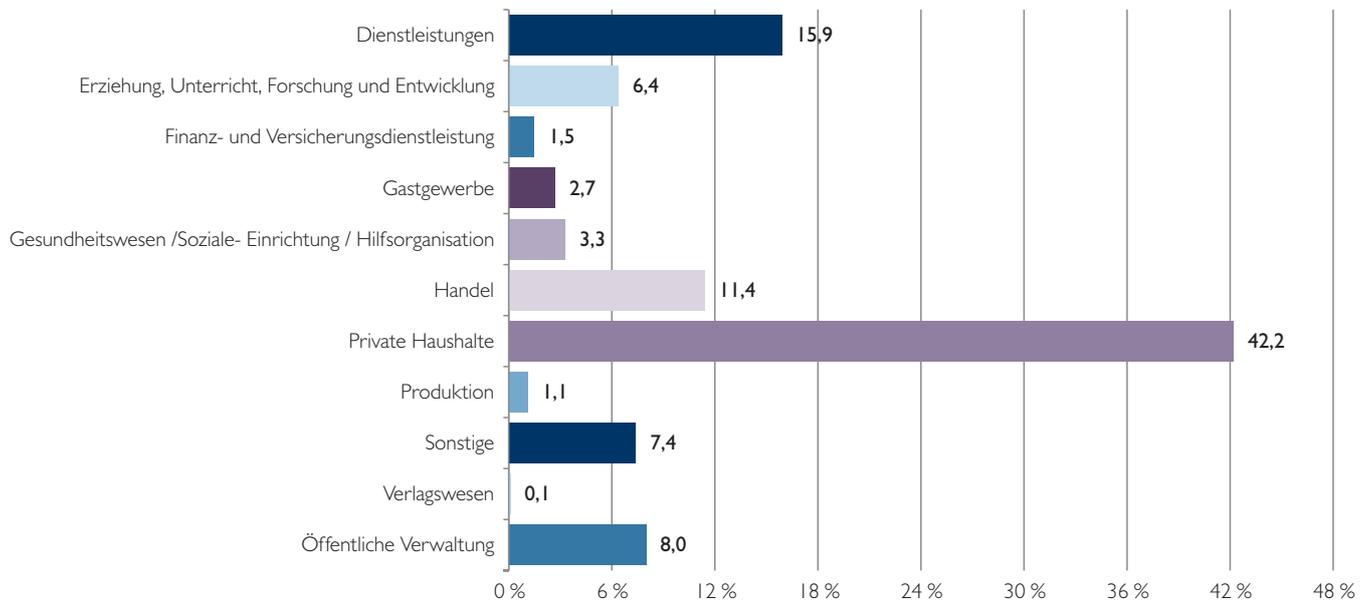
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Tätigkeitsbericht

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



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

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	114.251	25,4	0,0	0,0
GESAMT	114.251	25,4	0	0,0

Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

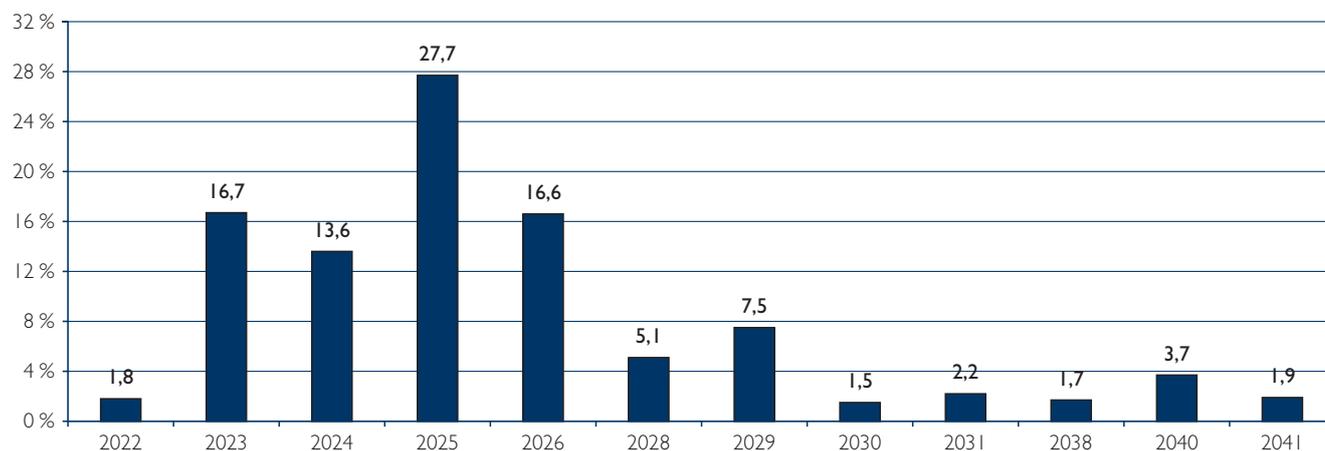
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	10.548	9,2
1 bis 2 Jahre	8.460	7,4
2 bis 5 Jahre	57.593	50,4
5 bis 10 Jahre	35.150	30,8
über 10 Jahre	2.500	2,2
GESAMT	114.251	100,0

Tätigkeitsbericht

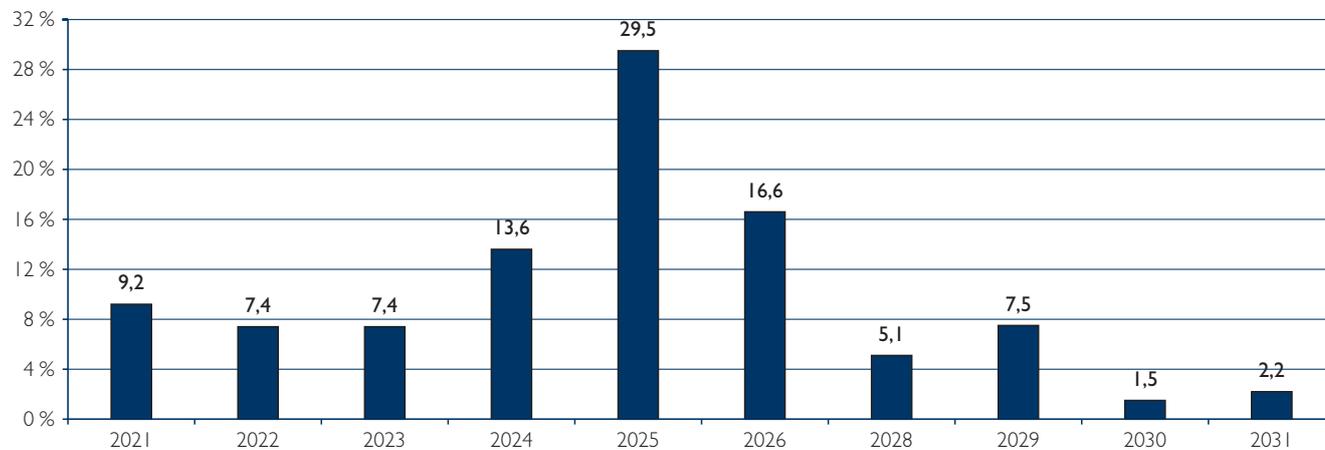
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt | 14.251 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Personal und Organisation

Zum 12. Mai 2020 haben Herr Knut Pedersen und Herr Markus Holmstrad als Aufsichtsrat der Catella Real Estate AG das Amt niedergelegt.

Frau Eva Bang und Herr Johan Claesson wurden am 12. Mai 2020 zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der Catella Real Estate AG bestellt.

Zum 18. September 2020 hat Frau Eva Bang als Aufsichtsrat der Catella Real Estate AG das Amt niedergelegt.

Herr Christoffer Abramson wurde ab dem 01. Januar 2021 zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt und ab dem 05. Mai 2021 zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden berufen.

Am 04. Mai 2021 hat Herr Dr. Andreas Kneip sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender niedergelegt und Herr Timo Nurminen ist ab 05. Mai 2021 zum Aufsichtsratsvorsitzender bestellt worden.

Die Aktien der Catella Real Estate AG wurden bis zum 29. Juni 2021 zu 94,5 % von der Catella Property Fund Management AB, Stockholm/Schweden und zu 5,5 % von der Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/Schweden gehalten. Die Catella Property Fund Management AB, Stockholm/Schweden hat zum 30. Juni 2021 10,1 % ihrer Aktien auf die Catella AB, Stockholm/Schweden übertragen. Infolge der Übertragung halten die Catella Property Fund Management AB, Stockholm/Schweden 84,4 %, die Catella AB, Stockholm/Schweden 10,1 % und die Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/Schweden 5,5 % der Aktien an der Catella Real Estate AG.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	31.05.2021	31.05.2020	31.05.2019	31.05.2018
Immobilien	449.975	420.775	384.895	356.929
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0	0	0
Liquiditätsanlagen	28.422	32.580	23.889	19.747
Sonstige Vermögensgegenstände	11.271	12.820	11.814	10.803
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-136.325	-127.074	-93.738	-80.780
Fondsvermögen in TEUR	353.343	339.102	326.861	306.700
Anzahl umlaufende Anteile	17.738.527	17.874.390	17.989.403	18.067.159
Anteilwert (EUR)	19,92	18,97	18,17	16,98
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,40	0,55	0,29	0,27
Tag der Ausschüttung	01.09.2021	01.09.2020 / 03.10.2019	02.09.2019	03.09.2018

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		339.102.381,45
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-7.149.756,00
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		6.858,80
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		-2.547.984,36
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	0,00	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-2.547.984,36	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-81.697,16
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.202.345,01
davon bei Immobilien	-1.202.345,01	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		25.215.295,34
davon nicht realisierte Gewinne	21.134.437,45	
davon nicht realisierte Verluste	-1.093.973,09	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		353.342.753,06

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 **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 2021 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		94.780.000,00	26,82
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		217.920.000,00	61,67
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		137.275.000,00	38,85
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		449.975.000,00	127,35
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		28.421.874,54	8,04
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		28.421.874,54	8,04
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		3.578.296,18	1,01
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		4.730.126,80	1,34
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		2.962.775,11	0,84
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		11.271.198,09	3,19
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Vermögensgegenstände		489.668.072,63	138,58
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-114.251.468,11	-32,33
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.926.559,20	-0,83
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		-944.525,21	-0,27
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2021 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-118.122.552,52	-33,43
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-18.202.767,05	-5,15
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-136.325.319,57	-38,58
C. Fondsvermögen		353.342.753,06	100,00
Anteilwert (EUR)		19,92	
Umlaufende Anteile		17.738.527	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.05.2021 weist der Catella MAX ein Netto-Fondsvermögen von 353.343 TEUR aus. Bei 17.738.527 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 19,92 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 135.863 Anteile zurückgenommen und keine Anteile ausgegeben. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss von -2.548 TEUR.

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 449.975 TEUR. Es setzt sich aus 3 Wohnimmobilien, 5 Geschäftsgrundstücken und 6 gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Sondervermögen hält derzeit keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 28.422 TEUR (Stand 31.05.2020: 32.580 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 28.422 TEUR sind 17.667 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 2.927 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 945 TEUR (im Wesentlichen für die Verwaltungskosten 258 TEUR und für die Darlehenszinsen 167 TEUR) und für Rückstellungen 3.529 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 7.095 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 3.578 TEUR gegenüber.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 11.271 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (3.578 TEUR) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 700 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 2.878 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 4.730 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.202 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 2.963 TEUR. Diese enthalten im Wesentlichen die aktivierungsfähigen Aufwendungen für Baumaßnahmen (1.523 TEUR) und die Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 500 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 118.123 TEUR.

Bei den Verbindlichkeiten aus Krediten handelt es sich um die zur Objektfinanzierung aufgenommene Darlehen in Höhe von 114.251 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2.927 TEUR werden mit 2.812 TEUR insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Mietern ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 945 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 167 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 42 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 258 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 15 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 463 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 18.203 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 828 TEUR, für Steuern in Höhe von 17.280 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 95 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2021 - 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	GW	B 66,1 G/H 23,8 W 3,4 K 6,6 A 0,1
2		Luisenstr. 51, 53 Theresienstraße 47a DE - 80333 München	GW	B 36,7 G/H 43,8 I 3,9 W 15,4 K 0,2
3		Schwanseestr. 54-58 Oberaudorfer Straße 1-17 Scharfreiterstraße 1-11 DE - 80538 München	W	G/H 0,9 I 0,1 W 96,2 K 2,3 B 0,5
4		Leopoldstr. 7 DE - 80802 München	G	B 45,3 G/H 34,2 I 2,2 K 18,3
5		Adlzreiterstr. 14 DE - 80337 München	W	B 0,4 G/H 2,1 I 0,7 W 96,4 K 0,4
6		Schwanthalerstr. 75, 75a DE - 80336 München	G	B 88,3 I 0,2 W 6,8 K 4,4 A 0,3
7		Verdistr. 45 DE - 81247 München	GW	B 79,1 G/H 16,9 I 2,6 K 1,4

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
03/2010 (Immobilie)	49	1965 / 1966 / 2000 / 2007 / 2009 / 2017	1.119	2.482 / 2.477	139	G, A
04/2010 (Immobilie)	49 / 59	1900 / 1950 / 1990 / 1995 / 2000 / 2002 / 2007 / 2008 / 2020	2.096	4.317 / 4.286	1.075 / 1.282	A, SP, EBK, K
06/2010 (Immobilie)	59	1952 / 1953 / 1983 / 2000 / 2013 / 2014	13.427	182 / 130	13.001 / 13.018	SP, G, A, EBK
11/2010 (Immobilie)	60	1982 / 2010 / 2011 / 2021 / 2022	1.637	3.553 / 3.856	-	A, SP, G, K
05/2011 (Immobilie)	59 / 49	1895 / 1948 / 1958 / 1990 / 2000 / 2020 / 2021	1.210	119	2.440	A
10/2011 (Immobilie)	50	2001	1.824	5.609	551	A, EBK, G
10/2012 (Immobilie)	53	2004	3.058	1.058	2.489	A, SP, G, EBK, 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 2021 - 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	GW	B G/H I W K	53,6 17,7 1,0 20,3 7,4
9		Riesenfeldstr. 75 DE - 80809 München	GW	B G/H I W K	55,3 4,4 2,9 33,8 3,6
10		Claudius-Keller-Str. 7 DE - 81669 München	G	B F K	62,3 37,4 0,3
11		Tumblingerstr. 34,34a,36 DE - 80337 München	GW	B G/H I W F A	1,5 23,4 2,0 64,0 9,0 0,1
12		Gertrud-Grunow-Str. 30-42 DE - 80807 München	W	G/H W K	2,1 89,7 8,2
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
GW	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 ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
05/2013 (Immobilie)	49	1988 / 2000	2.019	4.106	1.091	A, SP, G
02/2014 (Immobilie)	53	1960 / 2004 / 2013	3.053	5.227 / 5.226	1.267	A, SP, G, K, EBK
08/2014 (Immobilie)	45 / 43	1955 / 1994 / 2006 / 2009 / 2017	2.245	6.704	-	A, SP, K
11/2014 (Immobilie)	59 / 49	1903 / 1905 / 1990 / 1997 / 2003 / 2006 / 2008	1.830	1.649 / 1.650	2.650	A, SP
10/2016 (Immobilie)	75	2016	4.911	220 / 245	6.720	A, G, EBK
05/2018 (Immobilie)	57	2018	16.516 / 841	2.168 / 2.233	-	A, G, K
09/2019 (Immobilie)	58	1990 / 1991 / 2001 / 2009 / 2019	2.903	5.165 / 4.219	-	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 2021 - 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 2021 - 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	0,6	Handel	2,3
2	Luisenstr. 51, 53 DE - 80333 München	0,6	Handel	3,8
3	Schwannseestr. 54-58 DE - 80538 München	0,8	Gastgewerbe	0,9
4	Leopoldstr. 7 DE - 80802 München	7,3	Dienstleistungen	4,5
5	Adlzreiterstr. 14 DE - 80337 München	21,5	Private Haushalte	1,6
6	Schwanthalerstr. 75, 75a DE - 80336 München	1,2	Dienstleistungen	3,3
7	Verdistr. 45 DE - 81247 München	0,5	Dienstleistungen	11,2
8	Landsberger Str. 480-482 DE - 81241 München	2,2	Handel	2,7
9	Riesefeldstr. 75 DE - 80809 München	14,0	Private Haushalte	2,0
10	Claudius-Keller-Str. 7 DE - 81669 München	42,3	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	9,2
11	Tumblingerstr. 34,34a,36 DE - 80337 München	2,6	Gastgewerbe	1,9
12	Gertrud-Grunow-Str. 30-42 DE - 80807 München	0,3	Gastgewerbe	0,8
13	Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	-	Handel	11,0
14	Meglinger Straße 20 DE - 81477 München	-	Öffentliche Verwaltung	11,3

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
601,1	3,2	620	19.300,0/18.150,0	-
1.041,7	2,8	1.332/1.268	36.940,0/36.600,0	23,4
2.321,9	2,9	2.301/2.306	79.000,0/81.530,0	34,7
265,0	1,1	1.538/1.554	23.370,0/23.200,0	22,5
339,4	2,3	567/502	14.150,0/14.880,0	12,1
1.389,6	3,6	1.562/1.539	38.400,0/38.230,0	20,6
735,1	3,4	741/742	23.100,0/20.180,0	23,1
951,8	3,4	929/1.027	28.600,0/26.920,0	28,8
1.280,8	3,9	1.255/1.273	31.410,0/33.900,0	32,2
1.241,1	3,9	1.648/1.503	31.900,0/31.800,0	22,0
746,1	2,7	792/783	28.500,0/26.930,0	-
1.602,6	2,9	1.601/1.602	56.230,0/54.300,0	22,8
536,5	4,9	519/520	11.070,0/10.800,0	48,5
1.106,5	3,7	885/894	29.860,0/30.700,0	47,9

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 31.05.2021, 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 2021 - 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 31.05.2021, 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 2021 - 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 abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungskosten gesamt in TEUR						
1	Augustenstr. 79 DE - 80333 München	7.550,0	581,2	264,3	317,0	7,7	-	-	-
2	Luisenstr. 51, 53 DE - 80333 München	19.010,3	986,6	455,1	531,5	5,2	-	-	-
3	Schwannseestr. 54-58 DE - 80538 München	39.598,5	1.222,5	542,5	680,0	3,1	-	-	-
4	Leopoldstr. 7 DE - 80802 München	12.084,8	649,2	412,7	236,6	5,4	27,0	-	-
5	Adlzreiterstr. 14 DE - 80337 München	7.003,4	550,1	205,9	344,2	7,9	50,4	-	-
6	Schwanthalerstr. 75, 75a DE - 80336 München	16.368,0	936,1	558,1	378,0	5,7	93,5	31,2	4
7	Verdistr. 45 DE - 81247 München	11.452,9	903,2	399,0	504,2	7,9	90,1	120,1	16
8	Landsberger Str. 480-482 DE - 81241 München	13.000,0	757,1	437,5	319,6	5,8	81,2	155,5	23
9	Riesenfeldstr. 75 DE - 80809 München	19.051,3	1.453,3	660,3	793,1	7,6	145,0	386,6	32

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2021 - 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	Vorauss. 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	277,4	38
11	Tumblingerstr. 34,34a,36 DE - 80337 München	18.378,5	1.062,0	630,0	432,0	5,8	106,2	362,9	41
12	Gertrud-Grunow-Str. 30-42 DE - 80807 München	41.443,8	2.702,7	1.429,7	1.273,0	6,5	269,2	1.435,8	64
13	Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	10.512,8	897,1	353,1	544,0	8,5	90,4	625,0	83
14	Meglinger Straße 20 DE - 81477 München	29.800,0	1.618,8	1.032,5	586,3	5,4	161,9	1.335,5	99

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.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2021 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

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

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. 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.

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

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

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2021 - Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 28.422 TEUR (8,0 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	9.233	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	1.640	-
Deutsche Bank AG, Frankfurt	3.350	-
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	9.564	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	4.635	-
Summe	28.422	-

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.05.2021

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 31.05.2021

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.05.2021

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.05.2021

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

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.05.2021

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.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2021 - Teil II:

II. Zins-Swaps

a) Käufe und Verkäufe von Zinssicherungsgeschäften, 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 2021 - 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)		3.578.296,18	1,01
davon Betriebskostenforderungen		2.878.039,31		
davon Mietforderungen		700.256,87		
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)		4.730.126,80	1,34
bei Immobilien		4.730.126,80		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.962.775,11	0,84
davon aus Anteilsatz		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)		-114.251.468,11	-32,33
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.926.559,20	-0,83
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-944.525,21	-0,27
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag		Vorl. Ergebnis	
EUR	EUR		EUR	
0,00	0,00		0,00	
III. Rückstellungen			-18.202.767,05	-5,15
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			353.342.753,06	100,00
Anteilwert (EUR)			19,92	
Umlaufende Anteile			17.738.527	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2020 bis zum 31. Mai 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-115.954,15	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		305.211,03	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		15.215.125,30	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
Summe der Erträge				15.404.382,18
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-4.794.135,23	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.211.370,41		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.566.526,13		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-953.152,02		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-63.086,67		
2. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-429.770,18	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.362.192,74	
4. Verwaltungsvergütung			-3.053.463,08	
5. Verwahrstellenvergütung			-87.908,67	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-96.750,53	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-329.631,03	-417.329,80	
Summe der Aufwendungen				-10.241.550,23
III. Ordentlicher Nettoertrag				5.162.831,95

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2020 bis zum 31. Mai 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			11.999,03	
a) aus Immobilien		11.999,03		
<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			11.999,03	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				-81.697,16
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				5.093.133,82
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			21.134.437,45	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-1.093.973,09	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				20.040.464,36
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				25.133.598,18

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 15.404 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -116 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankkonten.

Die **sonstigen Erträge** betragen 305 TEUR. Bei dieser Position handelt es sich im Wesentlichen um die Auflösung der Rückstellungen für Körperschaftsteuer der Vorjahre (175 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 15.215 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (13.210 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (1.914 TEUR) zusammen.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 10.242 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 4.794 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (2.211 TEUR), Instandhaltungskosten (1.567 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (953 TEUR) sowie Sonstige Kosten (63 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 430 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand in Höhe von 1.362 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 3.053 TEUR an. Die Ankaufgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 88 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 97 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 417 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 330 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 29 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf 12 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen Gewinn (12 TEUR) aus dem Verkauf von Immobilien im Vorjahr.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 82 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 5.093 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 20.040 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (21.134 TEUR) und Verluste (1.094 TEUR) bei Immobilien.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 25.134 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 31. Mai 2021

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 2.230.205,40	0,13
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 5.093.133,82	0,29
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
	EUR 7.323.339,22	0,41
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 -226.928,42	-0,01
	<hr/>	
	EUR -227.928,42	-0,01
III. Gesamtausschüttung		
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 7.095.410,80	0,40
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
Gesamtausschüttung auf 17.738.527 ausgegebene Anteile	EUR 7.095.410,80	0,40

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 2.230.205,40 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.05.2021 beträgt 5.093.133,82 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 226.928,42 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 17.738.527 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 01.09.2021 insgesamt 7.095.410,80 EUR. Somit werden pro Anteil 0,40 EUR ausgeschüttet. Ausschüttungstermin ist der 01.09.2021.

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	19,92 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	17.738.527 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

Anhang

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

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

- die für Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;
- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;
- die zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien von Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, und für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist. Das Gutachten darf nicht länger vor Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden sein, als dieses nach dem in den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus zulässig ist; § 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 Regelmäßigungen

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 Erbbaurechtes ist die Angemessenheit des Erbbauzinses entsprechend Satz 1 zu bestätigen.

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

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

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB 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 Schlacke, 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

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

Anhang

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 seiner 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 Personengesellschaft 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;

Anhang

- 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.

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 objekt-

Anhang

bezogene Besonderheiten im Einzelfall nicht eine höhere Besichtigungsfrequenz erfordern. Im Übrigen werden die Objekte in dem von allen Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

11. Bewertungsgutachten

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

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

2.3 Investmentanteile

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

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

Anhang

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.

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 veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

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

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei Immobilien sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. 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 weiteren Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nummer 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an.

Anhang

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.

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	1,06 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,02 %
Transaktionskosten	64.053,47 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 64.053,47 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 Rücknahmeabschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen Erträge betragen 305 TEUR. Bei dieser Position handelt es sich im Wesentlichen um die Auflösung der Rückstellungen für Körperschaftssteuer der Vorjahre (175 TEUR).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 417 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 330 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 29 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	9.608.412,67	EUR
Davon feste Vergütung	7.023.692,70	EUR
Davon variable Vergütungen	2.584.719,97	EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2020)	91	
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.	4.315.411,27	EUR
Davon an Führungskräfte	4.315.411,27	EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00	EUR

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

Im Januar 2021 wurde ein neuer Verkaufsprospekt für das Sondervermögen Catella MAX veröffentlicht. Die Änderung des Verkaufsprospekts war u.a. durch die Auslagerung der Funktion des Geldwäschebeauftragten der Catella Real Estate AG auf Herrn Rechtsanwalt Markus Stock und der Funktion des stellvertretenden Geldwäschebeauftragten auf Herrn Johannes Kleinert, beide Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, veranlasst. Im März 2021 wurde ein weiterer aktualisierter Verkaufsprospekt veröffentlicht, um die Transparenzvorgaben der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzleistungssektor (Offenlegungsverordnung) zu erfüllen. Im Laufe des Geschäftsjahres kam es im Hinblick auf die Veränderung der Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu weiteren Anpassungen des Verkaufsprospektes.

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	1,31
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,39

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, 12. August 2021

Catella Real Estate AG



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 2020 bis zum 31. Mai 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2020 bis zum 31. Mai 2021 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 12. August 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Simon Boßhammer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditekennzahlen ¹ in %	I. Immobilien	Bruttoertrag ²	Bewirtschaftungsaufwand ²	Nettoertrag ²	Wertänderungen ²	Ertragsteuern ²	latente Steuern ²	Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	Währungsänderungen ³	Gesamtergebnis in Fondswährung ³	II. Liquidität ⁴	III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁵	Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BYI-Methode)
direkt gehalten														
Deutschland		3,1	-0,7	2,3	5,3	-0,1	-1,0	6,6	8,5	0,0	8,5	-0,4		
Gesamt direkt gehalten		3,1	-0,7	2,3	5,3	-0,1	-1,0	6,6	8,5	0,0	8,5	-0,4		
Gesamt direkt und indirekt		3,1	-0,7	2,3	5,3	-0,1	-1,0	6,6	8,5	0,0	8,5	-0,4	7,9	7,2

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 31.05.2020 bis 31.05.2021

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2020 bis 31.05.2021

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2020 bis 31.05.2021

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2020 bis 31.05.2021

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
direkt gehalten						
Deutschland	434.307	-	434.307	28.513	110.187	
Gesamt direkt gehalten	434.307	-	434.307	28.513	110.187	
Gesamt direkt und indirekt	434.307	-	434.307	28.513	110.187	344.905

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	Positive Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige positive Wertänderungen	Negative Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige negative Wertänderungen	Latente Steuern	Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	Sonstige Wertänderungen insgesamt
direkt gehalten									
Deutschland	449.975	16.212	29.780	-	-580	-6.109	-4.253	29.200	-10.362
Gesamt direkt gehalten	449.975	16.212	29.780	-	-580	-6.109	-4.253	29.200	-10.362
Gesamt direkt und indirekt	449.975	16.212	29.780	-	-580	-6.109	-4.253	29.200	-10.362

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Vermietungsinformation

Jahresmietertrag ¹	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
direkt gehalten									
Deutschland	41,0	12,4	0,0	1,1	38,0	3,8	3,8	0,1	
Gesamt direkt gehalten	41,0	12,4	0,0	1,1	38,0	3,8	3,8	0,1	
Gesamt direkt und indirekt	41,0	12,4	0,0	1,1	38,0	3,8	3,8	0,1	

Leerstand ²	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
Deutschland	6,3	0,3	0,0	0,2	0,7	0,0	0,8	0,0	91,7
Gesamt direkt gehalten	6,3	0,3	0,0	0,2	0,7	0,0	0,8	0,0	91,7
Gesamt direkt und indirekt	6,3	0,3	0,0	0,2	0,7	0,0	0,8	0,0	91,7

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.05.2021.

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031+
direkt gehalten												
Deutschland	39,3	4,8	11,5	6,7	3,8	4,7	4,2	6,2	0,0	0,6	0,0	18,1
Gesamt direkt gehalten	39,3	4,8	11,5	6,7	3,8	4,7	4,2	6,2	0,0	0,6	0,0	18,1
Gesamt direkt und indirekt	39,3	4,8	11,5	6,7	3,8	4,7	4,2	6,2	0,0	0,6	0,0	18,1

¹ Mietverträge mit einer festen Laufzeit werden detailliert im jeweiligen Jahr und Verträge ohne feste Laufzeit aggregiert in der Spalte "unbefristet" dargestellt.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2020/2021	Berichtszeitraum 2019/2020	Berichtszeitraum 2018/2019	Berichtszeitraum 2017/2018
I. Immobilien				
Bruttoertrag	3,1	3,4	3,6	4,4
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7	-0,7	-0,8	-1,6
Nettoertrag	2,3	2,8	2,8	2,9
Wertänderungen	5,3	4,7	7,0	15,1
Ertragsteuern	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
latente Steuern	-1,0	-0,9	-1,5	-0,7
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,6	6,4	7,9	17,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	8,5	8,1	9,5	21,2
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	8,5	8,1	9,5	21,2
II. Liquidität				
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	7,2	6,9	8,1	20,3

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

² nach BVI-Methode

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-Pauschalbetrag 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). Der Solidaritätszuschlag wird bei den der Abgeltungsteuer unterliegenden Einkünften aus Kapitalvermögen und bei der Körperschaftsteuer weiterhin erhoben. 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. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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 Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen.

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 Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

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 Einkommensteuer 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 ermittelt durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird. Dabei ist auf den Zinssatz abzustellen, den die Deutsche Bundesbank anhand der Zinsstrukturdaten jeweils auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht den maßgebenden Zinssatz im Bundessteuerblatt. 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 Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

Steuerliche Hinweise

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen 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 NV-Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer 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.

Die Deutsche Bundesbank hat auf den 4. Januar 2021 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von -0,45 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des negativen Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 6. Januar 2021, BStBl. 2021 I (dort Seite 56), keine Vorabpauschale für 2021 erhoben.

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. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

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 Pri-

Steuerliche Hinweise

vatanleger 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.

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 (sog. 45-Tage-Regelung).

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 Anteile 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 amtlichem 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. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

Steuerliche Hinweise

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

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 Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

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 ermittelt durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird. Dabei ist auf den Zinssatz abzustellen, den die Deutsche Bundesbank anhand der Zinsstrukturdaten jeweils auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht den maßgebenden Zinssatz im Bundessteuerblatt. 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 Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

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

Die Deutsche Bundesbank hat auf den 4. Januar 2021 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von -0,45 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des negativen Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 6. Januar 2021, BStBl. 2021 I (dort Seite 56), keine Vorabpauschale für 2021 erhoben.

Steuerliche Hinweise

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. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

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.

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

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. Der Solidaritätszuschlag wird bei den der Abgeltungsteuer unterliegenden Einkünften aus Kapitalvermögen und bei der Körperschaftsteuer weiterhin erhoben.

Steuerliche Hinweise

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

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 übermitteln die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Steuerliche Hinweise

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.

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 05 I

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2020

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2020

6.865 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender - ab 05.05.2021

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

- bis 04.05.2021

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

Dr. Andreas Kneip - bis 04.05.2021

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

Christoffer Abramson - ab 01.01.2021

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

- ab 05.05.2021

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer (CEO)

Bernd Schöffel

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Peter Scherkamp

Scherkamp GmbH, München

Selbständiger Berater

Johan Claesson

Catella AB, Schweden

Mitglied des Managements

Eva Bang - bis 18.09.2020

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Vorstand

Henrik Fillibeck

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner

Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB,
Stockholm/Schweden (84,4 %)

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

Catella AB, Stockholm/Schweden (10,1 %)

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Paris:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2020

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2020

2.290.897 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

80636 München

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Markus Obermeier - ab 01.07.2020

Dipl.-Ing. (FH)

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

Michael Post - bis 30.06.2020

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Florian Lehn - bis 30.06.2020

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.

Stefan Zehnter - ab 01.07.2020

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Tobias Gilich - ab 01.07.2020

Dipl.-Ing.

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

b) Ankaufsbewerter

Carsten Troff - bis 30.06.2020

Dipl.-Volkswirt

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

Richard Umstätter - bis 31.12.2020

Dipl.-Sachverständiger DIA

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

Michael Flüge

Dipl.-Ing., Architekt

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

Marcus Braun

Dipl.-Kfm.

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

Klaus Edenharter

Dipl.-Ing.

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

Peter Hihn

Dipl.-Ing. (VDI)

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

Renate Grünwald - ab 01.07.2020

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Florian Dietrich - ab 01.01.2021

Dipl.-Ing.

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

Anlageausschuss

Jürgen Werner

Catella Real Estate AG

Dr. Christian Haslbeck

Bayerische Forschungsstiftung

Hartmut Keim

Sparkasse Pforzheim Calw

Udo Schindler

KSW Vermögensverwaltung AG

Gremien

Objektfotos **Perlbach**
München, Schwanseestraße
Seiten: Titel

Objektfotos **Perlbach**
München, Frankfurter-Ring
Seiten: 77





Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Henrik Fillibeck
Dr. Bernd Thalmeier
Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen
Dr. Andreas Kneip - bis 04.05.2021
Christoffer Abramson - ab 01.01.2021
Bernd Schöffel
Peter Scherkamp
Johan Claesson
Eva Bang - bis 18.09.2020

www.catella.com/immobilienfonds