



CATELLA

CATELLA MAX

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
JAHRESBERICHT ZUM 31. MAI 2022

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.05.2022	Stand 31.05.2021	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	416.227	353.343	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	526.160	467.594	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-2.483	-2.548	TEUR
Finanzierungsquote ²	22,3	25,4	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	492.235	449.975	TEUR
davon direkt gehalten	492.235	449.975	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	13	14	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	0	0	
Verkäufe von Objekten	1	0	
Vermietungsquote ³	94,7	91,7	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	60.768	28.422	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-19.696	-10.917	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	41.073	17.505	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	9,9	5,0	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	20,8	7,0	%
seit Auflage ¹⁰	215,0	160,7	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	17.620.410	17.738.527	Stück
Anteilwert ¹¹	23,62	19,92	EUR
Ausgabepreis ¹²	24,80	20,92	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	01.09.2022	01.09.2021	
Ausschüttung je Anteil	0,65	0,40	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,08	1,06	%

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 01.06.2021 bis 31.05.2022, im Vergleichszeitraum vom 01.06.2020 bis 31.05.2021.

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

3 Stichtagsbezogene Vermietungsquote - 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 Ausgabeaufschlags in der Rendite nicht berücksichtigt.

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

10 Angabe zum 31.05.2022 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2022, Angabe zum 31.05.2021 für den Zeitraum vom 24.02.2010 bis 31.05.2021.

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 2022 (Vermögensübersicht)	19
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2022 - Teil I:	22
Immobilienverzeichnis	22
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	28
Übersicht Anschaffungskosten	32
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	34
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2022 - Teil II:	35
Bestand der Liquidität	35
Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2022 - Teil III:	37
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	37
Ertrags- und Aufwandsrechnung	38
Verwendungsrechnung zum 31. Mai 2022	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	57
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	60
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	63
Steuerliche Hinweise	64
Gremien	72

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerin,

sehr geehrter Anleger,

das Publikums-Immobilien-Sondervermögen Catella MAX wurde am 24. Februar 2010 aufgelegt und wird von der Catella Real Estate AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

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

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

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

Makroökonomische Gegebenheiten

Auch im Jahr 2021 sorgte die Corona-Pandemie für ökonomische Unsicherheiten in Deutschland. Trotz des Beginns der Impfkampagne mussten weiterhin gewisse Maßnahmen zur Eindämmung des Virus ergriffen werden. Dennoch konnte sich die deutsche Volkswirtschaft im Laufe des Jahres 2021 erholen. So stieg beispielsweise das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 2,9%. Auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt konnte sich im Jahr 2021 moderat verbessern. Nachdem im Jahr 2020 die Arbeitslosenquote in Deutschland bei 5,90% lag, reduzierte sich diese im Jahr 2021 auf 5,68%. Auch der für die deutsche Ökonomie relevante Sektor Industrie bewegte sich im Jahr 2021 auf einem Wachstumspfad. Nachdem im Jahr 2020 die reale Bruttowertschöpfung der deutschen Industrie um über 10% einbrach, betrug das Wachstum der realen Bruttowertschöpfung des Sektors Industrie im Jahr 2021 etwas über 4%.¹

Trotz der Erholungstendenzen befindet sich die Ökonomie Deutschlands weiterhin in turbulenten Zeiten. Weltweit sorgt die Corona-Pandemie für nachhaltige Unterbrechungen der Lieferketten, wodurch deutliche inflationäre Tendenzen innerhalb der Weltwirtschaft entstehen. Verstärkt wird diese Entwicklung durch den Krieg in der Ukraine. Neben einer humanitären Katastrophe sorgt der Angriff Russlands auf die Ukraine für erhebliche negative ökonomische Folgen. Vor allem aufgrund der starken Abhängigkeit Deutschlands von russischen Gasexporten, entstehen durch den Krieg enorme Unsicherheiten auf dem deutschen Energiemarkt. Der Anstieg der Energiepreise sorgt für weitere inflationäre Tendenzen innerhalb der deutschen Volkswirtschaft im Verlauf des ersten Halbjahres 2022. So lag bspw. die Inflationsrate in Deutschland im Mai 2022, im Vergleich zum Vorjahresmonat, bei 7,9%. Zuletzt waren solche Anstiege des Preisniveaus in Deutschland in den Jahren 1973 und 1974 zu beobachten.²

Nicht nur in Deutschland verliert der Euro an Kaufkraft. Im Mai 2022 lag die jährliche Inflationsrate des Euroraums nach Schätzungen der EU bei 8,1%. Dies verdeutlicht, dass die aktuellen Teuerungsraten des Euroraums über dem Zielwert der Europäischen Zentralbank (EZB) liegen. Dies veranlasste die EZB dazu, eine restriktivere Geldpolitik durchzuführen. So stoppte die Notenbank das Ankaufsprogramm APP (Asset Purchase Programme) am 1. Juli 2022. Weiter fokussiert die EZB eine restriktivere Zinspolitik. Jedoch beinhalten die geldpolitischen Beschlüsse der EZB gewisse Unsicherheiten. In erster Linie ist in diesem Zusammenhang die Thematik Stagflation zu nennen. Auf der einen

Tätigkeitsbericht

Seite wird die EZB mit sehr hohen Teuerungsraten konfrontiert, welche enormes Potential für gesellschaftspolitische Spannungen beinhalten. Auf der anderen Seite steht die Ökonomie des Euroraums unter Druck, welcher durch eine Straffung der Geldpolitik noch weiter erhöht werden könnte. Es bleibt somit abzuwarten, welche genauen ökonomischen Impulse die geldpolitischen Instrumente der EZB haben werden und somit auch wie die deutsche Volkswirtschaft auf die Geldpolitik reagieren wird.³

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2022 wird eine der zentralen Fragen sein, wie sich die Situation auf dem deutschen Energiemarkt entwickeln wird. Die aktuellen Entwicklungen deuten an, dass es durchaus realistisch ist, dass Russland die Gasexporte nach Deutschland weiter drosselt bzw. ein kompletter Stopp der Gaslieferung von Russland eintreten wird. Aufgrund der enormen Abhängigkeit der deutschen Ökonomie von russischen Gasexporten hat dies erhebliches Potenzial, die Volkswirtschaft Deutschland negativ zu beeinflussen. Vor allem der energieintensive deutsche Industriesektor würde aufgrund eines Mangels an Energie vor erheblichen Problematiken stehen. Jedoch ist die aktuelle Zeit sehr dynamisch, wodurch präzise Vorhersagen enorme Unsicherheiten beinhalten. Es wird somit abzuwarten sein, wie sich die Ökonomie in Deutschland in naher Zukunft entwickeln wird.

Der Immobilienmarkt in München

München ist die drittgrößte Metropole Deutschlands und gilt als gut ausgeprägter Wirtschaftsraum. In München sind zahlreiche international agierende Unternehmen ansässig. Dies dient als vorteilhafte Grundlage für eine positive Entwicklung des Münchener Markts für Immobilien.

Aufgrund der gut ausgeprägten Münchener Ökonomie ist auf dem Wohnimmobilienmarkt in München eine einkommensstarke Nachfragegruppe vorzufinden. Demzufolge sind in München hohe Mieten für Wohnimmobilien zu beobachten. So lag die Spitzenmiete pro Quadratmeter für Neubauwohnungen im Jahr 2021 in der bayrischen Metropole bei 30,50 Euro und erhöhte sich somit leicht im Vergleich zum Vorjahr. Mit diesem Niveau liegt München innerhalb dieses Segmentes oberhalb der Mietniveaus der Metropolen Berlin, Hamburg und Stuttgart. Wie alle Wohnimmobilienmärkte steht auch der Münchener Markt vor ungewissen Zeiten. Der Anstieg des Preisniveaus in zahlreichen Segmenten und die damit verbundenen Unsicherheiten in vielen Haushalten könnte sich auf die Nachfrage auf dem Münchener Markt für Wohnimmobilien auswirken. Mit welcher Intensität und wie nachhaltig die Einflüsse sein werden, wird jedoch abzuwarten sein.⁴

Der Ausbruch der Corona-Pandemie und die damit verbundene intensive Nutzung des Homeoffice sorgte für zahlreiche Unsicherheiten auf Büroimmobilienmärkten. Die Skizzierung einer Zukunft ohne Büroimmobilien stellte die Assetklasse Büroimmobilie vor eine ungewisse Zukunft. Im weiteren Verlauf der Pandemie und mit einer zunehmenden Kontrolle über das Virus zeigt sich jedoch, dass an vielen Stellen der Arbeitsplatz im Büro nicht ein Konzept der Vergangenheit darstellt. Grundsätzlich ist die Nachfrage nach Büroflächen abhängig von der ökonomischen Entwicklung des betrachteten Marktes. Der starke Wirtschaftsraum München ist somit eine robuste Grundlage für eine gut ausgeprägte Nachfrage auf dem Münchener Markt für Büroimmobilien. Nachdem im Jahr 2020 die Bürospitzenmieten pro Quadratmeter auf dem Münchener Markt bei einem Wert von 39,5 Euro stagnierten, stieg das Spitzenmietniveau im Jahr 2021 auf 41,5 Euro pro Quadratmeter. Dieser Anstieg des Mietniveaus im Jahr nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie zeigt, dass trotz Pandemie auch weiterhin ein Bedarf nach Büroflächen besteht.⁵

Der Einzelhandel litt stark unter der Corona-Pandemie. Notwendige Reduzierungen persönlicher Kontakte hatten zur Folge, dass der nicht lebensnotwendige Einzelhandel geschlossen werden musste. Dies zeigte sich auch klar in der Entwicklung der Spitzenmieten. Im Jahr 2019 lag die Spitzenmiete pro Quadratmeter in Top-Lagen bei 345 Euro und reduzierte sich im Jahr 2020 auf 335 Euro pro Quadratmeter und im Jahr 2021 auf 315 Euro pro Quadratmeter. Grundsätzlich sind auf dem Münchener Markt für Einzelhandelsimmobilien gute Rahmenbedingungen vorzufinden. Eine große Metropole mit einkommensstarken Haushalten in Kombination mit einer hohen Anzahl an Touristen bildet eine gute Grundlage für eine ausgeprägte Nachfrageseite innerhalb des Einzelhandels. Dennoch ist auch für den Einzelhandelsmarkt die

Tätigkeitsbericht

aktuelle wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands als nicht vorteilhaft einzustufen. Die hohen Inflationsraten, gepaart mit den enormen Unsicherheiten der nahen Zukunft, können zu einer Reduktion der Ausgaben der privaten Haushalte führen, wodurch die Nachfrageseite des Einzelhandels geschwächt werden könnte. Darüber hinaus steht der Markt für Einzelhandelsimmobilien vor einem strukturellen Problem. Viele Güter werden in der heutigen Zeit über den Online-Handel bezogen, wodurch die Nachfrage innerhalb des Einzelhandels geschwächt wird. In welcher Dimension der Online-Handel in Zukunft die Nachfrage des Einzelhandels schwächen wird, wird abzuwarten sein. Es lässt sich jedoch annehmen, dass in gewissen Segmenten, wie bspw. Luxusgüter bzw. hochpreisige Güter, auch in Zukunft der Bedarf nach einer persönlichen Beratung vorhanden sein wird und somit dieser Teil des Einzelhandels nicht problemlos von dem Online-Handel substituiert werden kann.⁶

Der Münchener Markt für Logistik- und Lagerflächen entwickelte sich im Laufe der Pandemie leicht positiv. Nachdem in den Jahren 2019 und 2020 die Spitzenmiete auf dem Münchener Markt für Logistik- und Lagerflächen pro Quadratmeter bei 7,3 Euro lag, stieg diese im Jahr 2021 auf 7,5 Euro pro Quadratmeter. Die wirtschaftliche Erholung im Jahr 2021 und der immer ausgeprägtere Online-Handel können hier als Erklärung genannt werden. Dennoch steht auch dieses Segment des Münchener Immobilienmarktes vor gewissen Unsicherheiten. Die ökonomischen Turbulenzen durch Unterbrechungen der Lieferketten, eventuelle Knappheit bei der Energieversorgung und die aus diesen Entwicklungen resultierende hohen Inflationsraten im Euroraum, können auch den Markt für Logistik- und Lagerimmobilien negativ beeinflussen. Aber auch hier ist eine genaue Prognose mit Ungenauigkeiten verbunden und erst die zukünftigen Entwicklungen werden mehr Gewissheit bringen.⁷

Für Immobilieninvestoren sind die aktuellen Zeiten als sehr dynamisch einzustufen. Neben der richtigen Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der einzelnen Assetklassen ist die Dynamik auf den Finanzmärkten hoch. Hohe Inflationsraten und die damit einhergehende Reaktion der EZB können das Renditepotential innerhalb des Immobilienmarktes beeinflussen. So stellen die bereits gestiegenen Finanzierungskosten innerhalb des Immobilienmarktes die Investoren vor neuen Herausforderungen. Auch die höheren Kosten innerhalb der Bauindustrie können das Renditepotential reduzieren. Dennoch besitzt der Münchener Immobilienmarkt trotz dieser Entwicklungen für Investoren eine gewisse Attraktivität. Gerade in unsicheren Zeiten ist eine Investition in einen Immobilienmarkt einer wirtschaftlich so starken Metropole eine zu prüfende Alternative.

Performance

Der Catella MAX konnte seit Auflage (24.02.2010) eine Gesamrendite nach BVI von 215,0% erwirtschaften (Stand: 31.05.2022). Dieser Wert entspricht einer durchschnittlichen Jahresrendite von rd. 9,8% p.a. (geometrisches Mittel) bezogen auf die gesamte Fondslaufzeit. Im Geschäftsjahr 2021/2022 (01.06.2021 bis 31.05.2022) konnte der Catella MAX eine BVI-Gesamrendite von 20,8% realisieren. Somit liegt die Renditeentwicklung des Fonds sowohl in Bezug auf das abgelaufene Fondsgeschäftsjahr sowie die gesamte Fondslaufzeit deutlich über dem angestrebten Zielkorridor der Rendite nach BVI-Methode von 4,0 bis 5,0 % pro Jahr.

Hauptanlagerisiken

Hinsichtlich der Hauptanlagerisiken verweisen wir auf die Kapitel "Makroökonomische Gegebenheiten" und "Der Immobilienmarkt in München" sowie auf die Angaben gem. § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB im Anhang.

Tätigkeitsbericht

Liquidität

Der Fonds verfügt zum Stichtag 31.05.2022 über ein Gesamtvolumen an Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) von rund 60,8 Mio. EUR. Das entspricht 14,6 % des Nettofondsvolumens. Die Verbindlichkeiten von rund 113,9 Mio. EUR entsprechen 27,4 % des Nettofondsvolumens.

Käufe/Verkäufe

Innerhalb der Berichtsperiode konnte der zweite Verkauf aus dem Sondervermögen realisiert werden. Am 01. Januar 2022 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie Leopoldstraße in München. Das fünfgeschossige Geschäftshaus, welches über eine Gesamtfläche von 3.378 m² verfügt, wurde mit positivem Bauvorbescheid zur Aufstockung und Revitalisierung verkauft. Durch den Verkauf konnte ein nennenswerter Veräußerungsgewinn für das Sondervermögen realisiert werden.

Weitere Ankäufe oder Verkäufe erfolgten innerhalb der Berichtsperiode nicht.

Leerstandssituation

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote (Stand: 31.05.2022) des Catella MAX beträgt 5,3%. Der aktuelle Leerstand ist maßgeblich bedingt durch das Objekt Riesenfeldstraße. Teilflächen sowie die Handelsfläche im Erdgeschoss konnten bereits erfolgreich vermietet werden. Die Nachfrage nach den verbleibenden Flächen ist, insbesondere der verhaltenen Vermietungssituation im Teilmarkt Münchner Norden geschuldet, verhalten. Darüber hinaus stehen zum Stichtag Wohnungen in dem Objekt Adlzreiterstraße leer. Hauptsächlich handelt es sich um einen übergangsweisen Leerstand im Zuge der umfangreichen Sanierung des Gesamtobjektes. Die Wohnungen werden nach erfolgter Sanierung in die Vermietung gegeben. Bei den sonstigen leerstehenden Flächen handelt es sich überwiegend um kleinteilige Lagerflächen, Stellplätzen oder temporärem Leerstand zum Mieterausbau.

Mögliche Auswirkungen der Covid-19 Pandemie des Russland-Ukraine-Krieges auf den Fonds

Die Weltwirtschaft ist teilweise nach wie vor von der Covid-19 Pandemie und dem entfachten Russland-Ukraine-Krieg in Mitleidenschaft gezogen. Die wirtschaftliche Erholung wird durch externe Faktoren gedämpft und eine Erholung wird voraussichtlich länger dauern als erwartet. Die Immobilienmärkte haben sich bisher 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 wieder auf 94,7% gestiegen. Wesentliche Auswirkungen auf den Fonds bedingt durch die Covid-19 Pandemie und den Russland-Ukraine-Krieg sind bisher nicht festzustellen. Vereinzelt wurden Mietergespräche geführt, um Lösungen für mehr finanziellen Spielraum gemeinsam zu erarbeiten. Die Fremdfinanzierungsquote des Catella MAX zum Stichtag 31.05.2022 beträgt 22,3%. 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

Bedingt durch den ausgerufenen „Cash Stop“ (die Ausgabe von neuen Anteilscheinen am Sondervermögen ist bis auf weiteres eingestellt) ist der Fokus auf die Bestandsoptimierung/-erweiterung gerichtet. Das attraktive Marktumfeld wurde genutzt, um Mitte Oktober 2021 erfolgreich einen Kaufvertrag für den Verkauf der Liegenschaft Leopoldstr. 7 notariell zu beurkunden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist Anfang 2022 erfolgt. Parallel dazu werden weiterhin sich bietende Verkaufsoportunitäten – nach eingehender Prüfung im Rahmen der laufenden Hold-Sell-Analyse – in Erwägung gezogen. Klares Bestreben ist, das freiwerdende Eigenkapital sowohl in den Bestand als auch in hochwertige Objekte zu reinvestieren, um die Qualität der Liegenschaften noch weiter zu verbessern. Das Fondsmangement beabsichtigt dabei, die langfristige Qualität im Portfolio durch Flächenzuwachs im Rahmen der Nutzung von vorhandenen Baurechtsreserven sowie kontinuierliche Sanierung von Wohnungen weiter zu steigern. Weiteres Ziel ist es, die Vermietungsquote im Fonds durch aktives Asset Management zu erhöhen und wieder dauerhaft nahe der Vollvermietung zu etablieren.

¹ destatis; 2022; URL: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/bip-bubbles.html>; Abrufdatum: 19.07.2022, Oxford Economics (OE); 2022; URL: www.oxfordeconomics.com; Abrufdatum 19.07.2022

² destatis; 2022; URL: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/06/PD22_245_611.html, Abrufdatum: 19.07.2022

³ eurostat; 2022; URL: [https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/14636256/2-31052022-AP-DE.pdf/2f9777e8-bbed-ab76-70ef-6095b507ac04?](https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/14636256/2-31052022-AP-DE.pdf/2f9777e8-bbed-ab76-70ef-6095b507ac04?t=1653913777650)

⁴ EZB; 2022; URL: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220609~122666c272.de.html>, Abrufdatum: 19.07.2022

⁵ Bulwiengesa (RIWIS); 2022; URL: www.riwis.de; Abrufdatum 20.07.2022

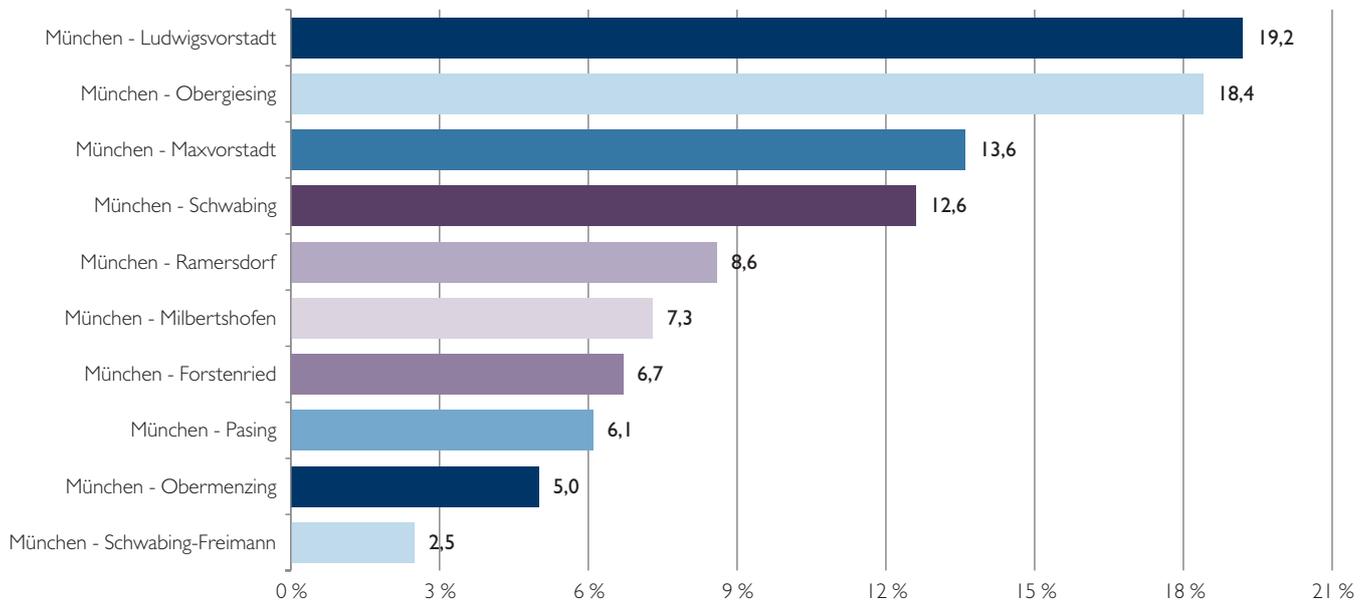
⁶ Bulwiengesa (RIWIS); 2022; URL: www.riwis.de; Abrufdatum 20.07.2022

⁷ Bulwiengesa (RIWIS); 2022; URL: www.riwis.de; Abrufdatum: 20.07.2022

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

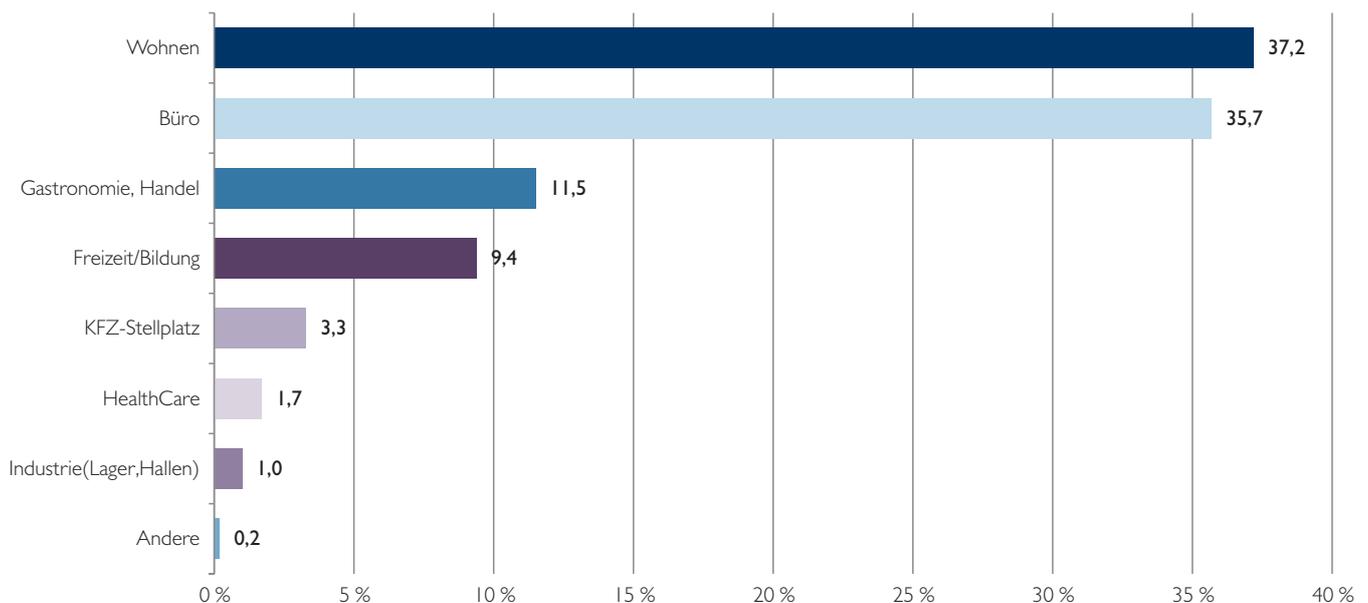
(Basis Verkehrswert)¹



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

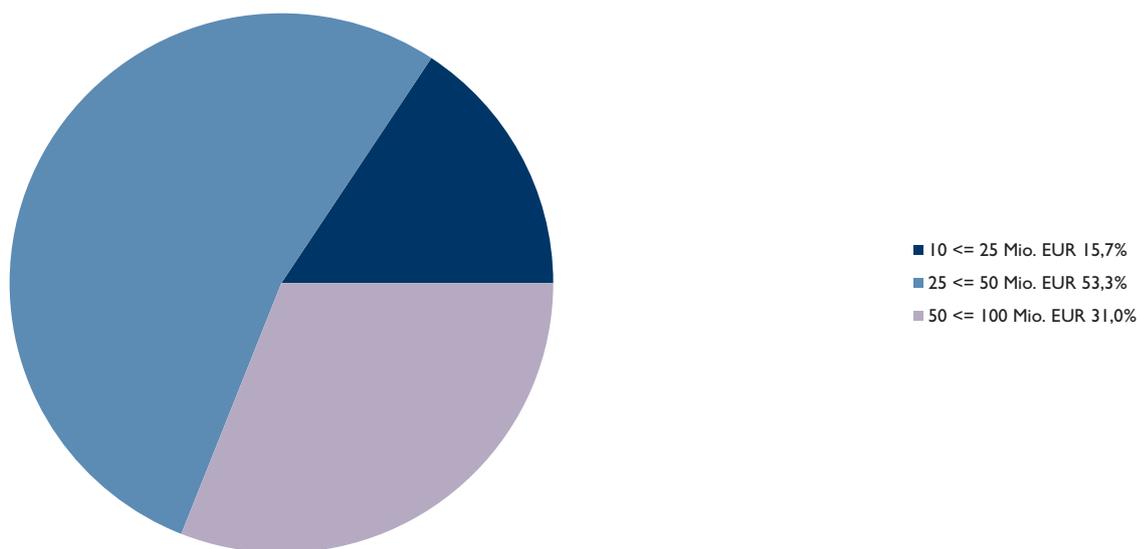
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

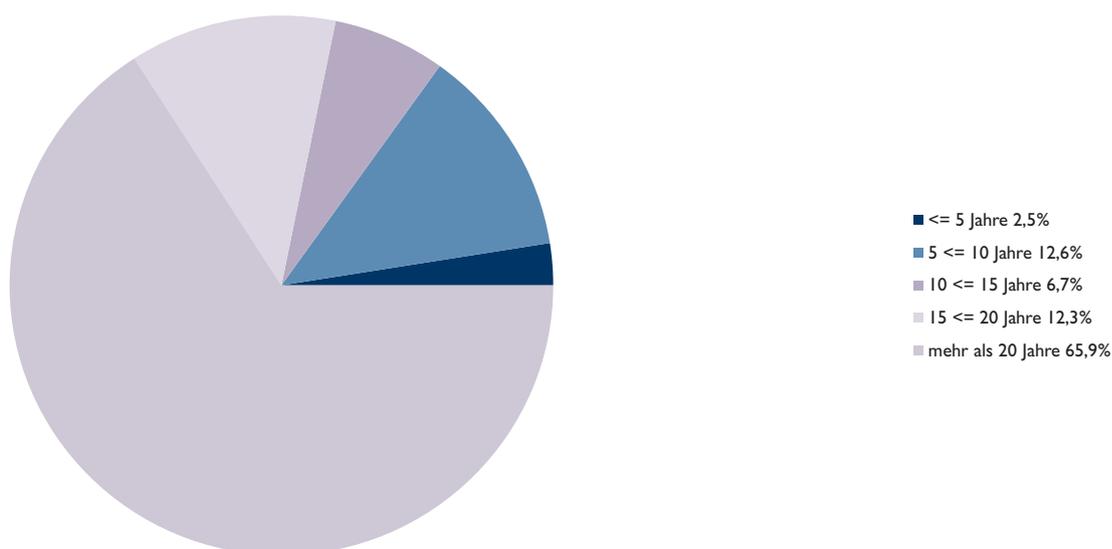
(Basis Verkehrswert)¹



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

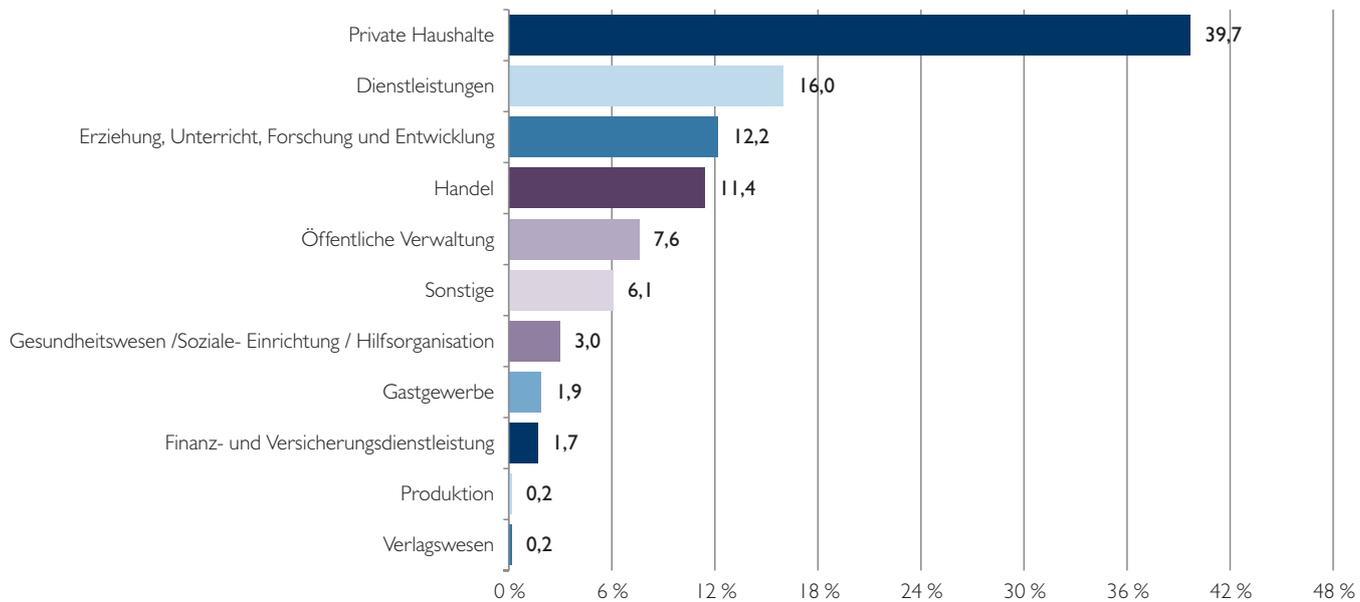
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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	109.933	22,3	0,0	0,0
GESAMT	109.933	22,3	0,0	0,0

Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

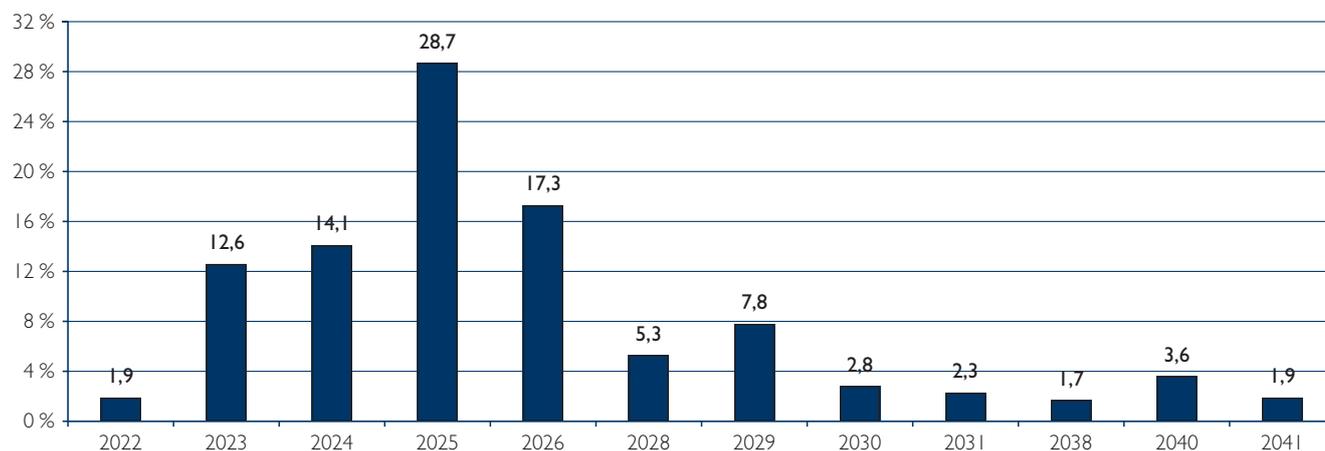
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	13.462	12,2
1 bis 2 Jahre	24.000	21,8
2 bis 5 Jahre	52.481	47,7
5 bis 10 Jahre	19.990	18,2
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	109.933	100,0

Tätigkeitsbericht

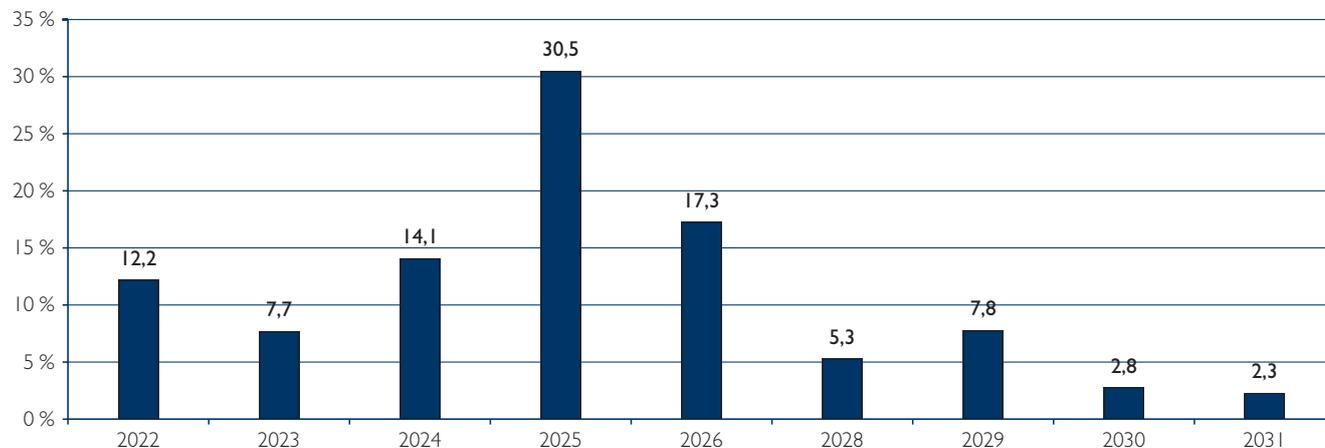
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 109.933 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Personal und Organisation

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.

Herr Henrik Fillibeck hat mit Ablauf des 15. September 2021 sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

Am 31. März 2022 hat Herr Johan Claesson sein Amt als Aufsichtsratsmitglied niedergelegt und Herr Mattias Brodin wurde am 01. April 2022 zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

Mit dem Ablauf der Bestellung zum 31. März 2022 ist Herr Jürgen Werner aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgetreten. Herr Andreas Wesner ist ab 01. April 2022 zum Vorstandsmitglied bestellt und gleichzeitig zum Vorstandssprecher ernannt worden.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	31.05.2022	31.05.2021	31.05.2020	31.05.2019
Immobilien	492.235	449.975	420.775	384.895
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0	0	0
Liquiditätsanlagen	60.768	28.422	32.580	23.889
Sonstige Vermögensgegenstände	8.517	11.271	12.820	11.814
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-145.294	-136.325	-127.074	-93.738
Fondsvermögen in TEUR	416.227	353.343	339.102	326.861
Anzahl umlaufende Anteile	17.620.410	17.738.527	17.874.390	17.989.403
Anteilwert (EUR)	23,62	19,92	18,97	18,17
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,65	0,40	0,55	0,29
Tag der Ausschüttung	01.09.2022	01.09.2021	01.09.2020 / 03.10.2019	02.09.2019

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		353.342.753,06
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-7.095.410,80
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		3.838,00
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		-2.483.180,10
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	0,00	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-2.483.180,10	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-99.263,12
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.062.678,70
davon bei Immobilien	-1.062.678,70	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		73.621.119,51
davon nicht realisierte Gewinne	49.897.128,57	
davon nicht realisierte Verluste	-9.650.572,67	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		416.227.177,85

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 2022 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		170.925.000,00	41,07
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke		225.220.000,00	54,11
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		96.090.000,00	23,09
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Immobilien		492.235.000,00	118,26
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
III. Liquiditätsanlagen			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		60.768.404,77	14,60
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		60.768.404,77	14,60
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		3.443.151,99	0,83
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Zinsansprüche		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		3.667.448,10	0,88
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
5. Andere		1.406.754,06	0,34
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		8.517.354,15	2,05
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Vermögensgegenstände		561.520.758,92	134,91
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-109.933.219,07	-26,41
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	0,00
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-3.185.928,06	-0,77
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. anderen Gründen		-793.639,78	-0,19
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2022 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-113.912.786,91	-27,37
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-31.380.794,16	-7,54
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-145.293.581,07	-34,91
C. Fondsvermögen		416.227.177,85	100,00
Anteilwert (EUR)		23,62	
Umlaufende Anteile		17.620.410	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.05.2022 weist der Catella MAX ein Netto-Fondsvermögen von 416.227 TEUR aus. Bei 17.620.410 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 23,62 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 118.117 Anteile zurückgenommen und keine Anteile ausgegeben. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss von 2.582 TEUR.

Zum Berichtsstichtag zählen 13 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 492.235 TEUR. Es setzt sich aus drei Wohnimmobilien, sieben Geschäftsgrundstücken und drei gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

Es wurde ein Objekt verkauft. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 31.05.2022 – Teil I' dargestellt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Sondervermögen hält derzeit keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 60.768 TEUR (Stand 31.05.2021: 28.422 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 60.768 TEUR sind 20.811 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 3.186 TEUR, für Verbindlichkei-

ten aus anderen Gründen 794 TEUR und für Rückstellungen 7.706 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 11.453 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 3.443 TEUR gegenüber.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 8.517 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (3.443 TEUR) setzen sich im Wesentlichen aus Mietforderungen in Höhe von 218 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 3.225 TEUR zusammen.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten der Immobilien betragen zum Stichtag 3.667 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.063 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 1.407 TEUR. Diese enthalten im Wesentlichen die aktivierungsfähigen Aufwendungen für Baumaßnahmen (1.097 TEUR) und die Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 240 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 113.913 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 109.933 TEUR zur Finanzierung ausgewiesen.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 3.186 TEUR werden mit 3.080 TEUR insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Mietern ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 794 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 164 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 48 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 304 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 17 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 260 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 31.381 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 572 TEUR, für Steuern in Höhe von 30.708 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 101 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2022 - 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		Augustenstraße 79 DE - 80333 München	G	B G/H I W K A	65,4 25,0 0,1 3,1 6,1 0,3
2		Luisenstraße 51,53 Theresienstraße 47a DE - 80333 München	G	B G/H I W K A	47,3 33,4 2,7 16,1 0,1 0,4
3		Schwannseestraße 54-58 Oberaudorfer Straße 1-17 Scharfreiterstraße 1-11 DE - 81549 München	W	G/H I W K B	1,0 0,1 96,1 2,3 0,5
4		Adlzreiterstraße 14 DE - 80337 München	W	B G/H I W K	0,5 2,2 0,8 96,1 0,4
5		Schwanthalerstraße 75,75a DE - 80336 München	G	B I W K A	88,3 0,2 6,9 4,3 0,3
6		Verdistraße 45 DE - 81247 München	G	B G/H I K	77,6 17,6 2,5 2,3

Art des Grundstücks

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

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)	48	1965 / 1966 / 2000 / 2007 / 2009 / 2017	1.119	2.482 / 2.477	139	G, A
04/2010 (Immobilie)	48 / 58	1900 / 1950 / 1990 / 1995 / 2000 / 2002 / 2007 / 2008 / 2020 / 2022	2.096	4.349	1.097	A, SP, EBK, K
06/2010 (Immobilie)	58	1952 / 1953 / 1983 / 2000 / 2013 / 2014	13.427	182 / 130	13.001 / 13.018	SP, G, A, EBK
05/2011 (Immobilie)	58 / 48	1895 / 1948 / 1958 / 1990 / 2000 / 2020 / 2022	1.210	119	2.440	A
10/2011 (Immobilie)	49	2001	1.824	5.609	551	A, EBK, G
10/2012 (Immobilie)	52	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 2022 - 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 %
7		Landsberger Straße 480-482 DE - 81241 München	GW	B 54,7 G/H 19,1 I 1,1 W 17,1 K 8,0
8		Riesenfeldstraße 75 DE - 80809 München	GW	B 54,9 G/H 4,5 I 2,8 W 34,2 K 3,6
9		Claudius-Keller-Straße 7 DE - 81669 München	G	B 16,5 F 82,8 K 0,7
10		Tumblingerstraße 34,34a,36 DE - 80337 München	GW	B 1,5 G/H 23,5 I 2,0 W 63,5 F 9,4 A 0,1
11		Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München	W	G/H 2,0 W 90,1 K 7,9
12		Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	G	B 11,0 G/H 89,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
05/2013 (Immobilie)	48	1988 / 2000	2.019	4.121	1.091	A, SP, G
02/2014 (Immobilie)	52	1960 / 2004 / 2013	3.053	5.227 / 5.226	1.267	A, SP, G, K, EBK
08/2014 (Immobilie)	44 / 42	1955 / 1994 / 2006 / 2009 / 2017	2.245	6.704	-	A, SP, K
11/2014 (Immobilie)	58 / 48	1903 / 1905 / 1990 / 1997 / 2003 / 2006	1.830	1.649 / 1.650	2.650	A, SP
10/2016 (Immobilie)	74	2016	4.911	220 / 245	6.720	A, G, EBK
05/2018 (Immobilie)	56	2018	4.129 / 841	2.169 / 2.233	-	A, 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 2022 - 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 %
13	 <p>Meglingerstraße 20 DE - 81477 München</p>	G	B 92,0 I 1,4 K 4,5 A 2,1

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
U	unbebautes Grundstück

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
09/2019 (Immobilie)	57	1990 / 1991 / 2001 / 2009 / 2019	2.903	5.165 / 4.221	-	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 2022 - 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	Augustenstraße 79 DE - 80333 München	1,0	Handel	3,2
2	Luisenstraße 51,53 DE - 80333 München	9,3	Handel	3,2
3	Schwanseestraße 54-58 DE - 81549 München	1,1	Gastgewerbe	0,6
4	Adlzreiterstraße 14 DE - 80337 München	29,9	Private Haushalte	0,6
5	Schwanthalerstraße 75,75a DE - 80336 München	1,1	Dienstleistungen	3,2
6	Verdistraße 45 DE - 81247 München	1,6	Dienstleistungen	9,9
7	Landsberger Straße 480-482 DE - 81241 München	2,2	Handel	2,0
8	Riesenfeldstraße 75 DE - 80809 München	31,7	Private Haushalte	2,9
9	Claudius-Keller-Straße 7 DE - 81669 München	16,8	Erziehung, Unterricht, Forschung und Entwicklung	6,1
10	Tumblingerstraße 34,34a,36 DE - 80337 München	2,9	Gastgewerbe	1,7
11	Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München	0,2	Gastgewerbe	0,6
12	Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	-	Handel	10,0
13	Meglingerstraße 20 DE - 81477 München	-	Öffentliche Verwaltung	10,2

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
654,0	3,0	636/633	22.900,0/21.180,0	-
1.363,4	3,0	1.392/1.378	46.200,0/44.100,0	19,0
2.384,9	2,6	2.361/2.371	91.100,0/89.860,0	30,3
325,1	1,8	507/568	18.370,0/18.600,0	16,7
1.434,1	3,1	1.544/1.692	47.100,0/44.060,0	17,3
791,1	3,2	779	22.720,0/26.600,0	20,3
881,4	3,0	939/1.033	29.720,0/30.000,0	26,8
1.289,8	3,6	1.269/1.293	34.790,0/37.000,0	29,3
1.599,9	3,8	1.748	41.260,0/43.500,0	16,5
763,7	2,5	808/798	28.070,0/32.600,0	-
1.681,5	2,7	1.601	62.100,0/61.820,0	20,3
539,4	4,4	519	12.000,0/12.400,0	43,4
1.164,6	3,5	931	33.020,0/33.400,0	43,7

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 31.05.2022, 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 2022 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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 31.05.2022, 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 2022 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab-geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR						
1	Augustenstraße 79 DE - 80333 München	7.550,0	581,2	264,3	317,0	7,7	-	-	-
2	Luisenstraße 51,53 DE - 80333 München	20.652,8	986,6	455,1	531,5	4,8	-	-	-
3	Schwanseestraße 54-58 DE - 81549 München	39.598,5	1.222,5	542,5	680,0	3,1	-	-	-
4	Adlzreiterstraße 14 DE - 80337 München	10.251,9	550,1	205,9	344,2	5,4	-	-	-
5	Schwanthalerstraße 75,75a DE - 80336 München	16.368,0	936,1	558,1	378,0	5,7	31,2	-	-
6	Verdistraße 45 DE - 81247 München	11.452,9	903,2	399,0	504,2	7,9	90,1	30,0	4
7	Landsberger Straße 480-482 DE - 81241 München	13.000,0	757,1	437,5	319,6	5,8	81,2	74,4	11
8	Riesenfeldstraße 75 DE - 80809 München	19.051,3	1.453,3	660,3	793,1	7,6	145,0	241,6	20
9	Claudius-Keller-Straße 7 DE - 81669 München	20.026,4	870,6	520,5	350,1	4,3	87,6	189,8	26

Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2022 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Immobilie Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraus. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
10	Tumblingerstraße 34,34a, 36 DE - 80337 München	18.378,5	1.062,0	630,0	432,0	5,8	106,2	256,7	29
11	Gertrud-Grunow-Straße 30-42 DE - 80807 München	41.443,8	2.702,7	1.429,7	1.273,0	6,5	269,2	1.166,6	52
12	Max-Bill-Straße 8 DE - 80807 München	10.512,8	897,1	353,1	544,0	8,5	90,4	534,7	71
13	Meglingerstraße 20 DE - 81477 München	29.800,0	1.618,8	1.032,5	586,3	5,4	161,9	1.173,6	87

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 2022 - 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

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	80802 München, Leopoldstraße 7	-	01/2022

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 2022- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 60.768 TEUR (14,6 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	20.749	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	4.794	-
Deutsche Bank AG, Frankfurt	8.326	-
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	19.286	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	7.613	-
Summe	60.768	-

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.05.2022

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 31.05.2022

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.05.2022

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.05.2022

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

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.05.2022

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 2022- 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 2022 - 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)		3.443.151,99	0,83
davon Betriebskostenforderungen		3.224.743,70		
davon Mietforderungen		218.408,29		
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)		3.667.448,10	0,88
bei Immobilien		3.667.448,10		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.406.754,06	0,34
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)		-109.933.219,07	-26,41
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		-2.100.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-3.185.928,06	-0,77
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-793.639,78	-0,19
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			-31.380.794,16	-7,54
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			416.227.177,85	100,00
Anteilwert (EUR)			23,62	
Umlaufende Anteile			17.620.410	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2021 bis zum 31. Mai 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-184.242,06	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		217.369,45	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		15.546.366,67	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
Summe der Erträge				15.579.494,06
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-5.111.213,38	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.433.685,15		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.524.797,44		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.096.850,83		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-55.879,96		
2. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-416.314,00	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.337.635,91	
4. Verwaltungsvergütung			-3.460.291,93	
5. Verwahrstellenvergütung			-96.203,90	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-91.027,53	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-400.906,64	-496.759,38	
Summe der Aufwendungen				-11.009.446,03
III. Ordentlicher Nettoertrag				4.570.048,03

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juni 2021 bis zum 31. Mai 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			28.804.515,58	
a) aus Immobilien		28.804.515,58		
<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			28.804.515,58	
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			-99.263,12	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			33.275.300,49	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
I. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			49.897.128,57	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-9.650.572,67	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			40.246.555,90	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			73.521.856,39	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 15.579 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -184 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankkonten.

Die **sonstigen Erträge** betragen 217 TEUR. Bei dieser Position handelt es sich im Wesentlichen um die Auflösung der Rückstellungen für Körperschaftsteuer der Vorjahre (164 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 15.546 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (13.354 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (2.207 TEUR) zusammen.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 11.009 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 5.111 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (2.434 TEUR), Instandhaltungskosten (1.525 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (1.097 TEUR) sowie Sonstige Kosten (56 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 416 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand in Höhe von 1.338 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 3.460 TEUR an. Die Ankaufsgebühren 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 96 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 91 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 497 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 401 TEUR sowie Steuerberatungskosten in Höhe von 35 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf 28.805 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen Gewinn (28.805 TEUR) aus dem Verkauf von Immobilien.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 99 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 33.275 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 40.247 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (49.897 TEUR) und Verluste (9.651 TEUR) bei Immobilien.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 73.522 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 31. Mai 2022

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 226.928,42	0,01
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 33.275.300,49	1,89
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
	EUR 33.502.228,91	1,90
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 -22.047.962,41	-1,25
	<hr/>	
	EUR -22.048.962,41	-1,25
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 11.453.266,50	0,65
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
Gesamtausschüttung auf 17.620.410 ausgegebene Anteile	EUR 11.453.266,50	0,65

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 226.928,42 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.05.2022 beträgt 33.275.300,49 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 22.047.962,41 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 17.620.410 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 01.09.2022 insgesamt 11.453.266,50 EUR. Somit werden pro Anteil 0,65 EUR ausgeschüttet.

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	23,62 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	17.620.410 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. Grundstücke im Zustand der Bebauung
- 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

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 Regelmäßigkeiten

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. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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.

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 noch-

mals 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.

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.

Anhang

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. 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,

Anhang

– 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.

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,08 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,14 %
Transaktionskosten	542.256,10 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 542.256,10 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 217 TEUR. Bei dieser Position handelt es sich im Wesentlichen um die Auflösung der Rückstellungen für Körperschaftsteuer der Vorjahre (164 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 497 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 401 TEUR sowie Steuerberatungskosten in Höhe von 35 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	11.108.153,99	EUR
Davon feste Vergütung	8.154.754,63	EUR
Davon variable Vergütungen	2.953.399,36	EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2021)		98
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.	5.154.885,59	EUR
Davon an Führungskräfte	5.154.885,59	EUR
Davon an übrige Mitarbeiter		0,00 EUR

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

Im Dezember 2021 wurde ein aktualisierter Verkaufsprospekt für das Sondervermögen veröffentlicht. Die Änderungen haben sich anlässlich der Änderungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen ergeben, die zum Großteil zur Angleichung der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen an Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuches dienen.

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.

Risikoprofil ¹	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	1,20
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,35

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.

Angaben gemäß Artikel 7 EU-Taxonomieverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

München, 16. August 2022

Catella Real Estate AG



Andreas Wesner
Vorstandssprecher



Dr. Bernd Thalmeier
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 2021 bis zum 31. Mai 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juni 2021 bis zum 31. Mai 2022 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 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 16. August 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Simon Boßhammer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Claudia Bienert
Wirtschaftsprüferin

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		2,8	-0,6	2,2	12,4	-0,1	-2,1	12,4	15,9	0,0	15,9	-0,5		
Gesamt direkt gehalten		2,8	-0,6	2,2	12,4	-0,1	-2,1	12,4	15,9	0,0	15,9	-0,5		
Gesamt direkt und indirekt		2,8	-0,6	2,2	12,4	-0,1	-2,1	12,4	15,9	0,0	15,9	-0,5	20,3	20,8

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 31.05.2021 bis 31.05.2022

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2021 bis 31.05.2022

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2021 bis 31.05.2022

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.05.2021 bis 31.05.2022

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
direkt gehalten						
Deutschland	475.317	-	475.317	39.592	112.961	
Gesamt direkt gehalten	475.317	-	475.317	39.592	112.961	
Gesamt direkt und indirekt	475.317	-	475.317	39.592	112.961	382.536

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	492.235	15.190	65.565	139	-20	-6.809	-9.901	65.545	-16.571
Gesamt direkt gehalten	492.235	15.190	65.565	139	-20	-6.809	-9.901	65.545	-16.571
Gesamt direkt und indirekt	492.235	15.190	65.565	139	-20	-6.809	-9.901	65.545	-16.571

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	37,4	11,5	0,0	1,0	37,2	9,4	3,3	0,2	
Gesamt direkt gehalten	37,4	11,5	0,0	1,0	37,2	9,4	3,3	0,2	
Gesamt direkt und indirekt	37,4	11,5	0,0	1,0	37,2	9,4	3,3	0,2	

Leerstand ²	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	3,9	0,1	0,0	0,2	0,7	0,0	0,4	0,0	94,7
Gesamt direkt gehalten	3,9	0,1	0,0	0,2	0,7	0,0	0,4	0,0	94,7
Gesamt direkt und indirekt	3,9	0,1	0,0	0,2	0,7	0,0	0,4	0,0	94,7

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.05.2022.

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032+
direkt gehalten												
Deutschland	36,5	7,0	9,1	5,0	4,3	4,8	10,7	5,8	0,5	0,0	0,0	16,4
Gesamt direkt gehalten	36,5	7,0	9,1	5,0	4,3	4,8	10,7	5,8	0,5	0,0	0,0	16,4
Gesamt direkt und indirekt	36,5	7,0	9,1	5,0	4,3	4,8	10,7	5,8	0,5	0,0	0,0	16,4

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 2021/2022	Berichtszeitraum 2020/2021	Berichtszeitraum 2019/2020	Berichtszeitraum 2018/2019
I. Immobilien				
Bruttoertrag	2,8	3,1	3,4	3,6
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6	-0,7	-0,7	-0,8
Nettoertrag	2,2	2,3	2,8	2,8
Wertänderungen	12,4	5,3	4,7	7,0
Ertragsteuern	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
latente Steuern	-2,1	-1,0	-0,9	-1,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand	12,4	6,6	6,4	7,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	15,9	8,5	8,1	9,5
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	15,9	8,5	8,1	9,5
II. Liquidität	-0,5	-0,4	-0,3	-0,2
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	20,8	7,0	6,9	8,1

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 steuerpflichtig¹ sind. Dem ausländischen Anleger² 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. Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Gewerbesteuer befreit.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). 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 3. Januar 2022 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von -0,05 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des negativen Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 7. Januar 2022, BStBl. 2022 I (dort Seite 122), keine Vorabpauschale für 2022 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.

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

Steuerliche Hinweise

Ausschüttungen

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die 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 3. Januar 2022 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von -0,05 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des negativen Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 7. Januar 2022, BStBl. 2022 I (dort Seite 122), keine Vorabpauschale für 2022 erhoben.

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.

Steuerliche Hinweise

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 beantragen³. 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.

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

Steuerliche Hinweise

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 Barzahlung⁴, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

terleiten. 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 weiterleiten.

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.

¹ Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

³ § 37 Abs. 2 AO.

⁴ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2021

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2021

7.365 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

Christoffer Abramson

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB (publ), Schweden

Chief Executive Officer (CEO)

Bernd Schöffel

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Peter Scherkamp

Scherkamp GmbH, München

Selbstständiger Unternehmensberater

Johan Claesson - bis 31.03.2022

Catella AB (publ), Schweden

Chairman of the Board of Directors

Mattias Brodin - ab 01.04.2022

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer

Vorstand

Henrik Fillibeck - bis 15.09.2021

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner - bis 31.03.2022

Andreas Wesner - ab 01.04.2022

Gesellschafter

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

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

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

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Paris:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2021

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2021

2.308.980 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

80636 München

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Markus Obermeier

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Dr. Hubert Geppert - bis 30.06.2021

Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Stefan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Tobias Gilich

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Dirk Strelow - ab 01.07.2021

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

b) Ankaufsbewerter

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

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellte und vereidigte

Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Florian Dietrich

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Anlageausschuss

Thomas Kübler

Catella Real Estate AG

Dr. Christian Haslbeck

Bayerische Forschungsstiftung

Hartmut Keim

Sparkasse Pforzheim Calw

Udo Schindler

KSW Vermögensverwaltung AG

Gremien

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, München, Gertrud-Grunow-Straße 30-42
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach**

Seiten: Immobilienverzeichnis

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, München, Schwanthalerstraße 75,75a
Seiten: 74





Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Henrik Fillibeck - bis 15.09.2021

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner - bis 31.03.2022

Andreas Wesner - ab 01.04.2022

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen

Christoffer Abramson

Bernd Schöffel

Peter Scherkamp

Johan Claesson - bis 31.03.2022

Mattias Brodin - ab 01.04.2022

www.catella.com/immobilienfonds