



CATELLA MULTITENANT STIFUNGSFONDS

OFFENER INLÄNDISCHER
IMMOBILIEN-SPEZIAL-AIF
MIT FESTEN ANLAGEBEDINGUNGEN
JAHRESBERICHT ZUM 31. AUGUST 2015



Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.08.2015	Stand 31.08.2014	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	29.022	6.603	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	45.472	11.803	TEUR
Netto-Mittelzufluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	21.388	0	TEUR
Finanzierungsquote ²	67,6	50,0	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise im Erstjahr)	24.327	10.400	TEUR
davon direkt gehalten	24.327	10.400	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	2	1	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0	0	
davon im Bau/Umbau	0	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Ankäufe von Objekten	1	0	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	100,0	100,0	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	1.947	684	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	9.173	478	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	-7.226	207	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	-24,9	3,1	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	3,9	4,8	%
seit Auflage ¹⁰	8,9	4,8	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	2.770.239	630.100	Stück
Anteilwert ¹¹	10,48	10,48	EUR
Ausgabepreis	11,00	11,00	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	30.11.2015	28.11.2014	
Ausschüttung je Anteil	0,40	0,40	EUR
Gesamtkostenquote			
	1,7	2,6	%

Auflage des Fonds: 19.10.2012
 ISIN: DE000A1J3MZ0
 WKN: A1J3MZ
 Internet: www.catella-realestate.de

Im gesamten Bericht können bei Tabellen und Verweisen aus rechentechnischen Gründen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

- ¹ Angabe zum 31.08.2015 für den Zeitraum 01.09.2014 bis 31.08.2015, Angabe zum 31.08.2014 für den Zeitraum vom 01.09.2013 bis 31.08.2014.
- ² Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- ³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.
- ⁴ Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz.
- ⁵ Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen.
- 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).
- ⁹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.
- ¹⁰ Angabe zum 31.08.2015 für den Zeitraum 19.10.2012 bis 31.08.2015, Angabe zum 31.08.2014 für den Zeitraum vom 19.10.2012 bis 31.08.2014.
- ¹¹ Auf den Ausweis des Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit kein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit der Rücknahmepreis dem Anteilwert entspricht.

Inhaltsverzeichnis

- 03 Kennzahlen „auf einen Blick“
- 06 Tätigkeitsbericht
- 14 Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung
- 17 Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)
- 17 Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)
- 18 Entwicklung des Sondervermögens
- 20 Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2015
- 24 Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Teil I: Immobilienverzeichnis
- 26 Übersicht Verkehrswerte und Mieten
- 28 Übersicht Anschaffungskosten
- 29 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
- 30 Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Teil II: Bestand der Liquidität
- 31 Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen
- 32 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 36 Verwendungsrechnung zum 31. August 2015
- 38 Anhang
- 53 Vermerk des Abschlussprüfers
- 54 Steuerliche Hinweise
- 68 Gremien

Tätigkeitsbericht

Anlagepolitik

Die Anlagestrategie des Catella Multi-tenant Stiftungsfonds (CMS) ist konservativ ausgelegt. Es werden ausschließlich Immobilien in Deutschland in zentralen Innenstadtlagen bzw. mit hoher Standortqualität gesucht. Die Haltedauer der einzelnen Immobilien soll ca. acht bis zehn Jahre betragen. Durch ein aktives Portfoliomanagement sind An- und Verkäufe während der unbestimmten Laufzeit des Fonds möglich.

Der Fonds ist so konzipiert, dass die durchschnittliche jährliche Ausschüttung zwischen 4 und 5 % liegen soll. Erreicht wird dieser Zielkorridor durch vier Investmentstrategien. Zum einen ist dies der Multitenant-Ansatz, welcher Bürogebäude, Einzelhandelsobjekte, Self-Storage-Objekte oder auch Parkhäuser umfasst. Dieser Investitionstyp soll zum Zielportfolio zwischen 25 bis 50 % beisteuern. Der zweite Investitionsansatz umfasst sicherheitsorientierte Investments im Bürobereich mit öffentlich-rechtlichen Mietern oder Dax-Unternehmen. Hier liegt die Zielquote zwischen 20 bis 40 %. Sogenannte Cash-Flow-Investments wie Logistikimmobilien oder Einzelhandelsobjekte sollen etwa 10 bis 20 % zum Portfolio beitragen. Zur Abrundung der auf Sicherheit bedachten Investitionsstrategie sollen Wohnimmobilien wie Mehrfamilienhäuser, Appartements, studentisches Wohnen oder auch betreutes Wohnen das Portfolio mit 15 bis 30 % Anteil dienen.

Bei der Standortauswahl findet die langfristige demographische Entwicklung eine besondere Berücksichtigung. So stehen besonders zukunftssträchtige A-Standorte wie München, Hamburg,

Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart und B-Standorte wie z.B. Nürnberg, Erlangen, Regensburg, Karlsruhe, Dresden, Freiburg und Mainz im Fokus der regionalen Anlagestrategie.

Zusammenfassend werden Standorte berücksichtigt, welche eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung, eine steigende Zahl der Erwerbstätigen und überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern aufweisen. Darüber hinaus spielen eine moderne Infrastruktur, ein hoher Ausbildungsgrad der Bevölkerung, renommierte Universitäten, zukunftsfähige Hightech-Cluster und wirtschaftlich robuste Märkte eine übergeordnete Rolle.

Alle Investmententscheidungen werden unter der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien getroffen. Die Nachhaltigkeitsanalyse erfolgt durch die Bank J. Safra Sarasin. Diese unterzieht die Immobilien einer systematischen Evaluation in den Bereichen Komfort und Wohlbefinden, Erreichbarkeit, Energie und Umwelt, Flexibilität und Umfeld. Kaufobjekte müssen dabei eine überdurchschnittliche Bewertung aufweisen. Im Hinblick auf das Assetmanagement wird jährlich geprüft, ob Handlungsbedarf bezüglich der Nachhaltigkeitsanforderungen gegeben ist, um die Immobilien permanent zu optimieren.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft setzt ihren positiven Wachstumskurs fort: Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im zweiten Quartal 2015 – preis-, saison- und ka-

lenderbereinigt – um 0,4 % höher als im ersten Quartal 2015. Bereits zum Jahresbeginn 2015 hatte es einen moderaten Anstieg des BIP von 0,3 % gegeben.

Positive Impulse kamen im Vorquartalsvergleich – preis-, saison- und kalenderbereinigt – hauptsächlich vom Außenbeitrag. Begünstigt vom schwachen Euro stiegen nach vorläufigen Berechnungen die Exporte sehr viel stärker als die Importe. Vor allem die Warenexporte legten gegenüber dem Vorquartal deutlich zu. Auch die privaten Konsumausgaben und die Konsumausgaben des Staates entwickelten sich weiter positiv. Gebremst wurde das Wachstum durch schwache Bruttoinvestitionen; insbesondere in Bauten wurde weniger investiert als im ersten Quartal. Zudem gab es einen merklichen Vorratsabbau. Im Vorjahresvergleich hat sich das Wirtschaftswachstum ebenfalls erhöht: Das preisbereinigte BIP stieg im zweiten Quartal 2015 um 1,6 %, nach 1,2 % im ersten Quartal 2015.

Die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2015 wurde von 42,8 Millionen Erwerbstätigen im Inland erbracht. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,2 % im Juni 2015 (Quellen: Statistisches Bundesamt; Bundesministerium für Wirtschaft und Energie). Per 31.03.2015 lag die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg bei 4,0 % (VJ: 4,1 %) und in Bayern bei 4,0 % (VJ: 4,1 %) und somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. (Quelle: Statistische Landesämter Bayern und Baden-Württemberg).

Die Konjunktur in Deutschland ist im Sommer 2015 weiterhin solide aufwärtsgerichtet. Vor allem im Bereich der

Dienstleistungen wird die wirtschaftliche Leistung kontinuierlich ausgeweitet. In der Industrie entwickelt sich die Produktion trotz einer Abschwächung im Juni in der Tendenz moderat positiv. Demgegenüber war die Produktion im Baugewerbe im zweiten Quartal rückläufig. Eine verlässliche konjunkturelle Stütze bleibt auf der binnenwirtschaftlichen Seite der private Konsum. Der solide Arbeitsmarkt und die gute reale Einkommensentwicklung sorgen für ein freundliches Konsumumfeld. Die Investitionstätigkeit im Inland dürfte hingegen den Indikatoren zufolge eher zurückhaltend gewesen sein. Gestützt durch die moderate Erholung im Euroraum und die hohe preisliche Wettbewerbsfähigkeit wurden im zweiten Quartal die Ausfuhren stärker ausgeweitet als die Einfuhren. Unter dem Strich dürfte die gesamtwirtschaftliche Leistung im Frühjahr daher erneut spürbar zugenommen haben. Die Stimmung in den Unternehmen ist weiterhin gut und stabil. Unsicherheitsfaktoren wie etwa der Fortgang der griechischen Krise oder die Volatilität des chinesischen Aktienmarkts haben keinen Stimmungsumschwung ausgelöst. Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft erscheint im Sommer gefestigt.

Performance

Der CMS erzielte im zweiten vollen Geschäftsjahr vom 01.09.2014 bis 31.08.2015 eine Gesamtrendite von 3,9 % (BVI Methode). Die Performance wurde durch die beiden Fondsobjekte in Frankfurt und Münster erwirtschaftet. Die Rendite ist im Vergleich zum Vorjahr (4,8 %) niedriger, da das Objekt in Münster am 28.02.2015 in den Fonds eingestellt wurde, in diesem Monat jedoch keine nennenswerten Mieterträge für das neue Objekt zu verzeichnen waren. Die Vorjahresperformance wurde im Wesentlichen durch die Aufwertung der Immobilie

am Reuterweg stark positiv beeinflusst. Bereinigt um diesen Sondereffekt lag die Vorjahresperformance bei 4,2 %.

Liquidität

Eine Prüfung des Liquiditätsrisikos erfolgt auf Basis der internen Liquiditätsgrenzen aus offenen Anteilszeichnungen und Anteilsverkäufen, Ausschüttungen im laufenden Geschäftsjahr, Umplatzierungen, Kreditaufnahmen und ausgelaufenen Finanzierungen sowie potenzieller Ankäufe, auch wenn für einen Spezialfonds keine Anforderungen an die Mindestliquidität gestellt werden. Der Fonds verfügt zum Stichtag 31.08.2015 über ein Gesamtvolumen an liquiditätsfähigen Anlagen (Bruttoliquidität) von rund 1.947 TEUR. Das entspricht 6,7 % des Nettofondsvolumens.

Neuakquisitionen

Seit der Auflage des Catella Multitenant Stiftungsfonds wurden drei Immobilien in den Fonds eingestellt. Im Berichtsjahr vom 01.09.2014 bis 31.08.2015 erfolgte eine Neuakquisition in Münster. Im Juni 2015 wurde ein gemischt-genutztes Objekt in Nürnberg beurkundet. Dieses wurde erst nach Ende des Berichtsjahres am 01.09.2015 in den Fonds eingestellt. Ebenfalls wurde ein viertes Objekt in Hannover beurkundet. Für letzteres wird die Einstellung in den Fonds im vierten Quartal 2015 erwartet.

Bei dem erworbenen Objekt in der Anton-Bruchhausen-Str. 1 in Münster fand am 28.02.2015 der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten statt. Das Objekt befindet sich im Büroteilmarkt Münster-Nord. Der Standort zeichnet sich als Back-Office-Standort aus, der ursprünglich zur Entlastung der Innenstadt in den 1970er Jahren geplant wurde. Seitdem haben sich hier ver-

schiedene Verwaltungen von Großunternehmen und Behörden angesiedelt. Das Gebäude wird zu rd. 90 % durch das Finanzamt Münster Innenstadt und zu 10 % durch eine Behindertenwerkstätte der „Alexianer“ genutzt. Beide Mietverträge sind langfristig (> 10 Jahre) abgeschlossen.

Das Mietvertragslaufzeitenprofil des Catella Multitenant Stiftungsfonds zeichnet sich zum Stichtag 31.08.2015 durch Mietvertragslaufzeiten bis 2022 (43,3 %), 2025 (5,6 %) und 2028 (51,1 %) aus. Die Mieterstruktur besteht zum Stichtag zu 51,1 % aus Öffentlicher Verwaltung, 43,3 % Finanzen und Versicherungen und 5,6 % Sozialeinrichtungen/Hilfsorganisationen. Im Prüfungszeitraum hat es keine Limitüberschreitungen gegeben. Ebenso waren keine Maßnahmen zur Steuerung des Adressenausfallrisikos notwendig. Mietrückstände lagen nicht vor.

Leerstandssituation

Per 31.08.2015 hat sich eine stichtagsbezogene Vermietungsquote des Catella Multitenant Stiftungsfonds von 100 % ergeben. Die zum Stichtag im Fonds befindliche Immobilie am Reuterweg 47 in Frankfurt am Main ist vollständig an die Deutsche Familienversicherung vermietet. Das Objekt in Münster ist ebenfalls zu vollständig an die Oberfinanzdirektion Münster (rd. 90 %) und eine Behindertenwerkstätte (rd. 10 %) vermietet.

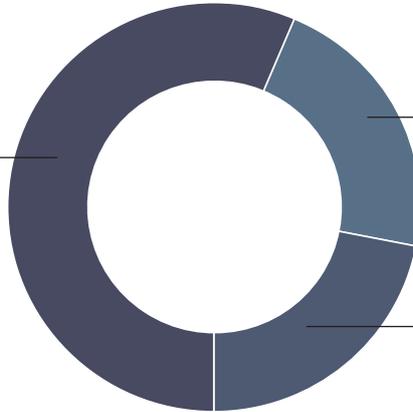
Strategische Ausrichtung des Catella Multitenant Stiftungsfonds

Im Geschäftsjahr 2015/2016 plant das Portfoliomanagement, in Abhängigkeit von den Eigenkapitalzuflüssen das Portfolio weiter aufzubauen und zu diversifizieren. Dabei stehen vorrangig sicherheitsorientierte Investments und Cash-Flow-Investments im Fokus.

Tätigkeitsbericht

Anlegerstruktur¹ (Basis Anzahl Anteile)

Private Organisationen
ohne Erwerbszweck **56,4 %**

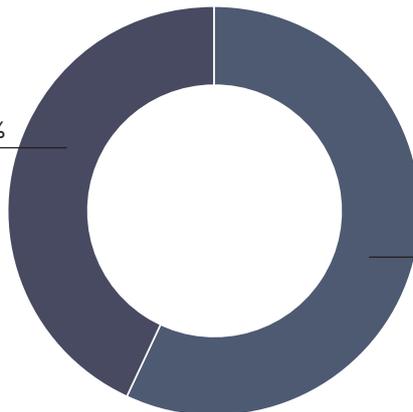


Kreditinstitute **21,7 %**

Sterbekassen **21,9 %**

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (Basis Verkehrswert)²

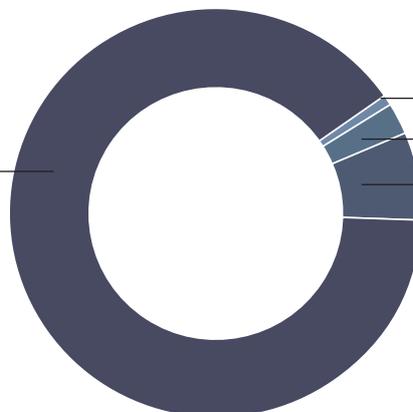
Rhein-Main (gemäß „Raumordnungsplan“) **43 %**



Sonstige Städte/Regionen in Deutschland **57 %**

Nutzungsarten der Fondsimmobilien (Berechnung anhand der Nettosollmieten)

Büro **89,9 %**



Andere **0,8 %**

Kfz **2,5 %**

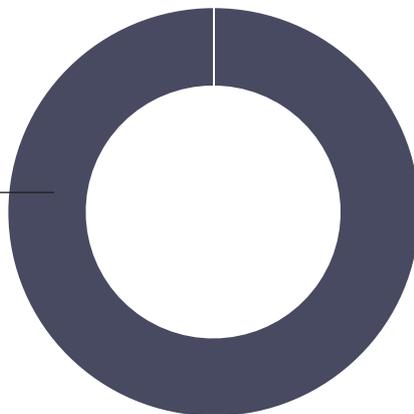
Industrie (Lager, Hallen) **6,8 %**

¹ Die Richtigkeit der Angabe der Anleger kann nicht garantiert werden.

² Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis im ersten Jahr der Anschaffung bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

Größenklassen der Fondsimmobilen (Basis Verkehrswert)¹

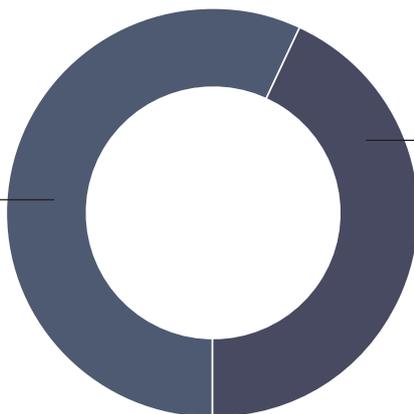
10 <= 25 Mio. EUR **100 %**



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen (auf Basis der in den Gutachten angegebenen Restnutzungsdauern)

<= 5 Jahre **57 %**

mehr als 20 Jahre **43 %**

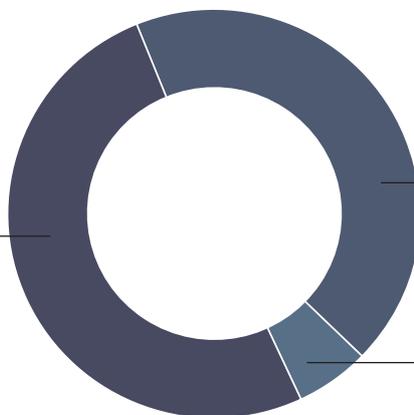


Branchenanalyse aller Mieter (auf Basis der monatlichen Nettomieten)

Öffentliche Verwaltung **51,1 %**

Finanzen, Versicherungen **43,3 %**

Sozialeinrichtungen, Hilfsorganisationen **5,6 %**



¹ Berechnungsbasis ist der Verkehrswert laut Gutachten; Ansatz Nettokaufpreis im ersten Jahr der Anschaffung bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

Tätigkeitsbericht

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 1.947 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Von der Gesamtliquidität sind zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung 51 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 159 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 51 TEUR und Rückstellungen 49 TEUR sowie 1.108 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 46 TEUR gegenüber. Zudem bestehen Verpflichtungen in Höhe von 7.800 TEUR aus einem bereits beurkundenden Vertrag für den Kauf eines Objektes in Hannover.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungs- gesellschaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	16.450	67,6	0,0	0,0
GESAMT	16.450	67,6	0,0	0,0

Übersicht Währungsrisiken

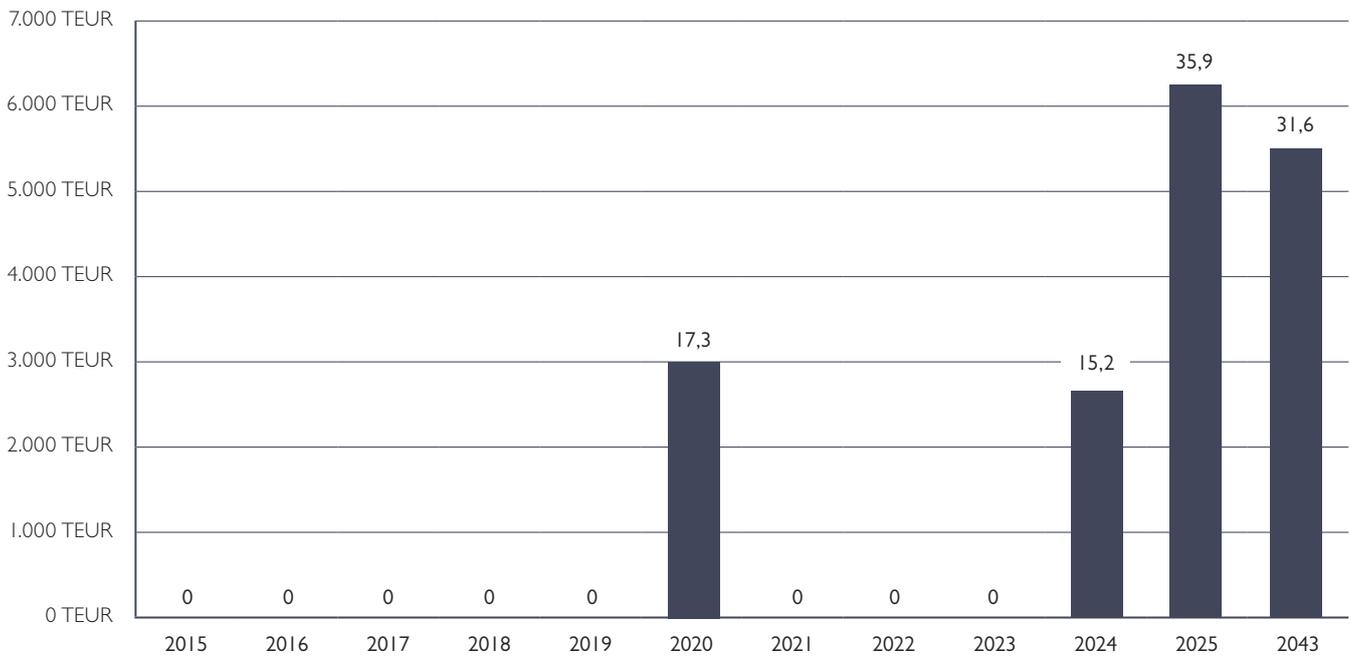
Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	2.850	17,3
1 bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	0	0,0
5 bis 10 Jahre	13.600	82,7
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	16.450	100,0

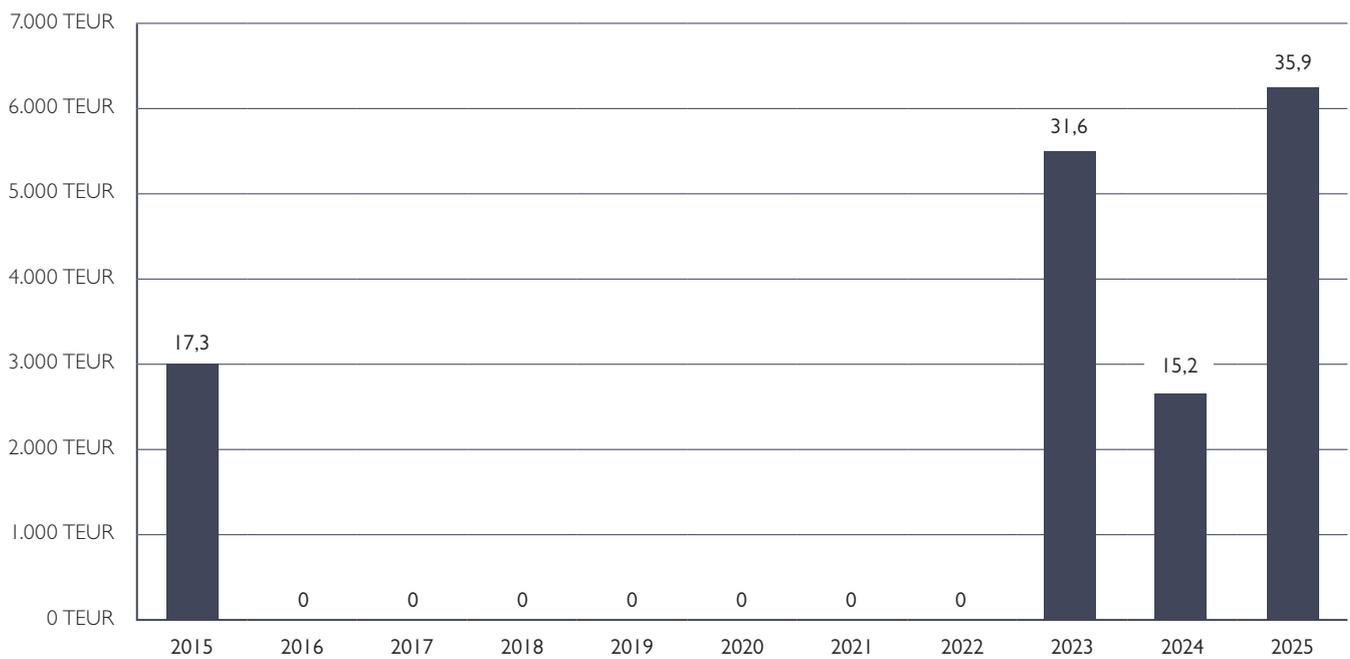
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 16.450 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Bericht des Fondsmanagements

Zum 01.01.2015 hat Dr. Andreas Kneip das Mandat als Vorstand der Catella Real Estate AG niedergelegt und ist in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewechselt.

Im Mai 2015 ergaben sich außerdem Änderungen der Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft. Dr. Andreas Kneip fungiert ab Mai 2015 als Aufsichtsratsvorsitzender, Knut Pedersen als stellvertretender Aufsichts-

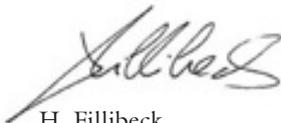
ratsvorsitzender. Josef Brandhuber und Bernd Schöffel traten als neue Mitglieder des Aufsichtsrates ein, während Heimo Leopold, Pär Nuder und Paul Vismans ausgeschieden sind

München, im November 2015

Catella Real Estate AG



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand



Übersicht

Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Renditenzahlen in % ¹	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien				
Bruttoertrag ²	6,2	6,2	0,0	6,2
Bewirtschaftungsaufwand ²	-0,1	-0,1	0,0	-0,1
Nettoertrag ²	6,1	6,1	0,0	6,1
Wertänderungen ²	-0,7	-0,7	0,0	-0,7
Ausländische Ertragsteuern ²	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern ²	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²	5,4	5,4	0,0	5,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ³	7,5	7,5	0,0	7,5
Währungsänderungen ³	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung³	7,5	7,5	0,0	7,5
II. Liquidität⁴				
	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁵				
				5,7
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				
				3,9
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)⁶				
Direkt gehaltene Immobilien	17.888	17.888	0	17.888
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0
Immobilien gesamt	17.888	17.888	0	17.888
Liquidität	935	935	0	935
Kreditvolumen	7.027	7.027	0	7.027
Fondsvolumen (netto)				14.271

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 31.08.2014 bis 31.08.2015.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2014 bis 31.08.2015.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2014 bis 31.08.2015.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 31.08.2014 bis 31.08.2015.

⁶ Durchschnittszahlen werden anhand von 13 Monatsendwerten ermittelt (31.08.2014 bis 31.08.2015).

Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	24.327	24.327	0	24.327
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1.544	1.544	0	1.544
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	50	50	0	50
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0	0
Sonstige negative Wertänderungen	184	184	0	184
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	50	50	0	50
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-184	-184	0	-184

Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	89,9	89,9	0,0	89,9
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	6,8	6,8	0,0	6,8
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	2,5	2,5	0,0	2,5
Jahresmietertrag Andere	0,8	0,8	0,0	0,8
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	100,0	0,0	100,0

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

Übersicht

Renditen, Bewertung, Vermietung

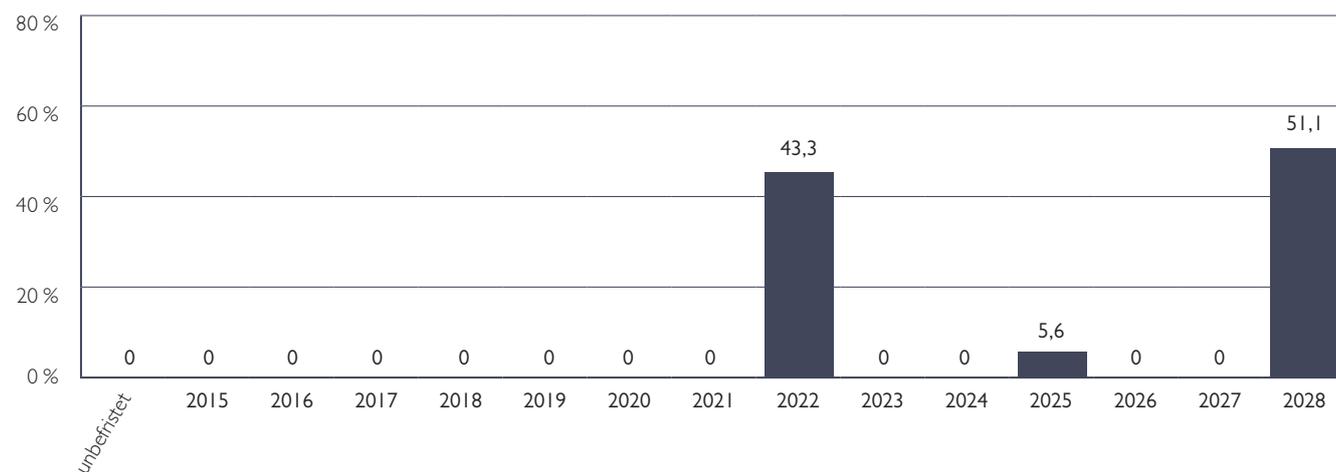
Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	Gesamt direkt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0
2015	0,0	0,0	0,0	0,0
2016	0,0	0,0	0,0	0,0
2017	0,0	0,0	0,0	0,0
2018	0,0	0,0	0,0	0,0
2019	0,0	0,0	0,0	0,0
2020	0,0	0,0	0,0	0,0
2021	0,0	0,0	0,0	0,0
2022	43,3	43,3	0,0	43,3
2023	0,0	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0	0,0
>2024	56,7	56,7	0,0	56,7

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis Nettosollmieten)



Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in TEUR	31.08.2015	31.08.2014	31.08.2013 ¹
Immobilien	24.327	10.400	10.370
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0	0
Liquiditätsanlagen	1.947	684	669
Sonstige Vermögensgegenstände	19.508	973	1.021
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	16.760	5.455	5.761

Fondsvermögen in TEUR	29.022	6.603	6.299
Anzahl umlaufende Anteile	2.770.239	630.100	630.100
Anteilwert (EUR)	10,48	10,48	10,00
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,40	0,40	0,00
Tag der Ausschüttung	30.11.2015	28.11.2014	n/a

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresübersicht)²

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2014/2015	Berichtszeitraum 2013/2014	Berichtszeitraum 2012/2013 ³
I. Immobilien			
Bruttoertrag	6,2	6,4	7,0
Bewirtschaftungsaufwand	-0,1	-0,1	-0,1
Nettoertrag	6,1	6,4	6,9
Wertänderungen	-0,7	-0,7	-1,1
Ausländische Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,4	5,7	5,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	7,5	9,1	8,4
Gesamtergebnis in Währung	7,5	9,1	8,4
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	7,5	9,1	8,4
II. Liquidität			
	0,0	0,2	0,0
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten⁴	3,9	4,7	0,0

¹ Fondsaufgabe am 19.10.2012.

² Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

³ Für das Rumpfgeschäftsjahr vom 19.10.2012 bis 31.08.2013.

⁴ Nach BVI-Methode.

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		6.602.846,79
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-252.040,00
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		0,00
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		21.387.576,31
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	21.387.576,31	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	0,00	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		712.326,22
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-183.710,83
davon bei Immobilien	-183.710,83	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		754.546,33
davon nicht realisierte Gewinne	50.000,00	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		29.021.544,82

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

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

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen dem Ende des Vorjahresberichtszeitraums und dem 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 Anteilerücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten *Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen* berücksichtigt und erhöhen diesen. Rücknahmeabschläge,

die dem Fonds zufließen, sind bei dem Posten *Mittelabflüsse aus Anteilerücknahmen* berücksichtigt und mindern diesen (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt derzeit keine 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 Währungskurschwankungen erfasst.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. August 2015

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
I. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	24.327.000,00	83,82
Summe der Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	24.327.000,00	83,82
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
I. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen <i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
I. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.946.768,29	
Summe der Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.946.768,29	6,71
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	45.842,20	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	39,16	
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.119.134,07	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	17.343.067,20	
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	19.508.082,63	67,22
Summe Vermögensgegenstände (davon in Fremdwährung)	(0,00)	45.781.850,92	157,75

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	16.450.000,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	159.219,11	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	51.129,96	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	51.319,36	
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	16.711.668,43	57,58
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	48.637,67	0,17
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(0,00)	16.760.306,10	57,75
C. Fondsvermögen		29.021.544,82	100,00
Anteilwert (EUR)		10,48	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.770.239	

Zum Berichtsstichtag gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Ende des Berichtszeitraums beträgt das Fondsvermögen 29.022 TEUR. Dies entspricht bei 2.770.239 Anteilen zum Jahresabschluss einem Anteilpreis von 10,48 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 2.140.139 Anteile ausgegeben, Anteilscheinrückgaben fanden nicht statt. Dies entspricht einem Netto-Mittelzufluss von 21.388 TEUR.

Zwei direkt gehaltene Objekte in Deutschland zählen am 31.08.2015 zum Portfolio des Catella Multitenant Stiftungsfonds. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *Immobilienverzeichnis* dargestellt.

Immobilienvermögen

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften in Deutschland beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 24.327 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurde ein weiteres Objekt für das Sondervermögen erworben. Ende Februar 2015 wurde das Objekt „Münster, Anton-Bruchhausen-Straße“ in den Fonds eingestellt. Der Kaufpreis laut Kaufvertrag betrug 13.877 TEUR.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Sondervermögen hält derzeit keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag belaufen sich auf 1.947 TEUR und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 19.508 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 46 TEUR betreffen Mietforderungen in Höhe von 24 TEUR und umlagefähige Betriebskostenforderungen in Höhe von 22 TEUR.

Die Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (2.119 TEUR) resultieren aus den Käufen der im Bestand gehaltenen Objekte.

Die anderen sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 17.343 TEUR resultieren aus der Kaufpreiszahlung sowie Zahlungen für Anschaffungsnebenkosten der Immobilie „Nürnberg, Rothenburger Straße“, deren Übergang Besitz, Nutzen und Lasten zum 01.09.2015 stattgefunden hat.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 16.712 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten (16.450 TEUR) beziehen sich auf die gewährten Darlehen für die Immobilien „Frankfurt, Reuterweg“ (5.200 TEUR), „Münster, Anton-Bruchhausen-Straße“ (2.500 TEUR) sowie „Nürnberg, Rothenburger Straße“ (8.750 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 159 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 51 TEUR setzen sich aus Vorauszahlungen aus Betriebskosten in Höhe von 48 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus noch nicht gezahlten Betriebskostenrechnungen in Höhe von 3 TEUR zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (51 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (29 TEUR), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (18 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern (4 TEUR).

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 49 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 37 TEUR, Rückstellungen für Veröffentlichungskosten in Höhe von 8 TEUR sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von 4 TEUR gebildet.



Vermögensaufstellung

zum 31. August 2015

Teil I: Immobilienverzeichnis¹

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung²

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %
1		Reuterweg DE – 60323 Frankfurt am Main Reuterweg 47	G	91,8 B 3,6 K 2,8 I 1,8 A
2		Anton-Bruchhausen-Straße DE – 48147 Münster Anton-Bruchhausen-Straße 1	G	88,5 B 9,9 I 1,6 K

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Art des Grundstücks

E	Erbbauerecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
W/G	Gemischt genutztes Grundstück
So	Sonstiges
T	Teileigentumsgrundstück
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
08/2013	40	1969/2002	515	2.524	-	A, G, K, PA
02/2015	56	2000/2013	9.137	7.787	-	A, F, PA

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 Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben.

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

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	Reuterweg DE – 60323 Frankfurt	0,0	Finanzen/ Versicherungen	7,3
2	Anton-Bruchhausen-Straße DE – 48147 Münster	0,0	Öffentlich rechtliche Verwaltung	13,0

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Nettosollmiete annualisiert ³ in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
669,0	5,9	669,0	10.450	49,8
874,6	5,7	874,6	13.877	18,0

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Geschäftsjahr; Basis Jahres-Bruttosollmiete.

² Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren, Basis Nettosollmiete.

³ Werte per 31.08.2015.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Anschaffungskosten.

⁵ Jahresrohertrag laut Gutachten.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis im ersten Jahr der Anschaffung bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert bzw. in den ersten zwölf Monaten nach Erwerb auf den Nettokaufpreis.

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige Kosten in TEUR	ANK in % des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab-geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. ver-bleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Reuterweg DE – 60323 Frankfurt	10.370,0	1.029,0	510,0	519,0	9,9	102,9	814,6	95
2	Anton-Bruchhausen-Straße DE – 48147 Münster	13.877,0	1.385,3	693,9	691,4	10,0	80,8	1.304,5	113

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	Anton-Bruchhausen-Straße 1 DE – 48147 Münster	G	02/2015

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

IV. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

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

Vermögensaufstellung

zum 31. August 2015

Teil II: Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 1.947 TEUR (6,7 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Auf dem laufenden Konto des Fonds („Sperrkonto“) bei der Verwahrstelle werden zum Stichtag 1.576 TEUR gehalten. Die Verzinsung beträgt zum

31.08.2015 0,000 %. Des Weiteren befinden sich 301 TEUR auf einem Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, mit einer Verzinsung von 0,050 % zum 31.08.2015.

Die Mieteingangs- und Betriebskostenkonten weisen einen Endbestand von

insgesamt 70 TEUR aus. Diese werden komplett bei der UniCredit Bank AG, München, gehalten. Die Verzinsung beträgt zum 31.08.2015 0,000 %.

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

I. Geldmarktinstrumente

Stichtag 31.08.2015

Geldmarktinstrumente lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. Investmentanteile

Stichtag 31.08.2015

Investmentanteile lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

III. Wertpapiere

Stichtag 31.08.2015

Wertpapiere lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Stichtag 31.08.2015

Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 31.08.2015

Sicherungsgeschäfte lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

Vermögensaufstellung

zum 31. August 2015

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) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(0,00)	22.163,60 23.678,60	45.842,20	0,16
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		39,16	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) bei Immobilien (davon in Fremdwährung) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00) (0,00) (0,00)	2.119.134,07 0,00	2.119.134,07	7,30
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(0,00)	0,00 0,00	17.343.067,20	59,76
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	(0,00)	0,00	16.450.000,00	56,68
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		159.219,11	0,55
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		51.129,96	0,18
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	(0,00)	0,00 0,00	51.319,36	0,18
III. Rückstellungen			48.637,67	0,17
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			29.021.544,82	100,00
Anteilwert (EUR)			10,48	
Umlaufende Anteile (Stück)			2.770.239	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 01. September 2014 bis zum 31. August 2015

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		274,22	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.111.477,09	
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
Summe der Erträge				1.111.751,31
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			18.702,26	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-20.293,21		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	24.403,12		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	14.162,70		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	429,65		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		143.677,15	
3. Verwaltungsvergütung			139.506,25	
4. Verwahrstellenvergütung			17.850,00	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			59.685,35	
6. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		3.334,16	27.783,97	
Summe der Aufwendungen				407.204,98
III. Ordentlicher Nettoertrag				704.546,33

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Realisierte Verluste			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				712.326,22
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				1.416.872,55
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			50.000,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				50.000,00
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				1.466.872,55



Ich bin der Geist, der stets
verweint!
Und der mit Recht, denn alle
was entsteht,
Ist wert, daß es zugrunde
Drum besser wär's, daß ni
entstünde.
So ist denn alles, was ihr
Verachtung, kurz der Böse
Ist ein eigentliches Element

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 1.112 TEUR.

Im Geschäftsjahr des Fonds wurden im Inland **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 1 EUR erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankguthaben.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 1.111 TEUR sind die erwirtschafteten Mieterträge der Immobilien.

Aufwendungen

Die Aufwendungen in Höhe von 407 TEUR beinhalten die Bewirtschaftungskosten, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 19 TEUR setzen sich aus Instandhaltungskosten (24 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (14 TEUR), sonstige Kosten (1 TEUR) sowie Betriebskosten (-20 TEUR) zusammen. Die negativen Betriebskosten resultieren aus vereinnahmten Nebenkostenpauschalen im Objekt „Münster, Anton-Bruchhausen-Straße“ in Höhe von 21 TEUR. Die auf die Mieter nicht umlegbaren Nebenkosten belaufen sich auf 1 TEUR.

Die Position **Zinsaufwand** beinhaltet Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 144 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 140 TEUR an. Die Ankaufsgebühren

für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 18 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 60 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 12 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten die Beratungskosten in Höhe von 4 TEUR, Sachverständigenkosten in Höhe von 3 TEUR sowie Kosten für die Bescheinigung der Nachhaltigkeit in Höhe von 21 TEUR.

Ertragsausgleich

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergab sich ein Ertragsausgleich in Höhe von 712 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 50 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (50 TEUR) bei Immobilien. Es ergeben sich keine nicht realisierten Verluste.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In der Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.467 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 31. August 2015

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	578.712,08	0,21
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	1.416.872,55	0,51
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	<hr/> 1.995.584,63	<hr/> 0,72
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	886.489,03	0,32
		<hr/> 887.489,03	<hr/> 0,32
III. Gesamtausschüttung			
1. Zwischenausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Endausschüttung			
a) Barausschüttung	EUR	1.108.095,60	0,40
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
		<hr/> 1.108.095,60	<hr/> 0,40
Gesamtausschüttung auf 2.770.239 ausgegebene Anteile	EUR	1.108.095,60	0,40

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

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 578.712,08 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31.08.2015 beträgt 1.416.872,55 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es wurden keine Zuführungen aus dem Sondervermögen vorgenommen.

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 886.489,03 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

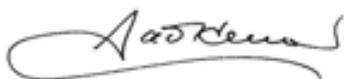
Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 2.770.239 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 30.11.2015 insgesamt 1.108.095,60 EUR. Somit werden pro Anteil 0,40 EUR ausgeschüttet.

Ausschüttungstermin ist der 30.11.2015.

München, im November 2015

Catella Real Estate AG



B. Fachtner
Vorstand



H. Fillibeck
Vorstand



J. Werner
Vorstand

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wendet den einfachen Ansatz im Sinne der Derivateverordnung zur Ermittlung der Marktrisiko­grenze für den Einsatz von Derivaten beim Sondervermögen an.

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,48 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	2.770.239



III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

Anhang

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

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

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

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

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

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

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist von zwei externen Bewertern, die gemeinsam in der Besetzung ein Hauptgutachter und ein Nebengutachter tätig werden, und zudem die regelmäßige Bewertungen nach §§ 249, und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführten, 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. Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei externen Bewertern, die gemeinsam in der Besetzung ein Hauptgutachter und ein Nebengutachter tätig werden, durchzuführen.

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

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Jahr verteilt. Die erste Regelbewertung muss ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen

und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von zwölf Monaten erfolgen.

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

Umwelt

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

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

Rechtliche Gegebenheiten

- Rechtsverlust aufgrund von Enteignung nach § 95 Abs. 1 S. 1 BauGB
- Abschluss/Verlängerung/Beendi-

- gung von Mietverträgen
- Insolvenzen von Mietern

Sonstiges

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

4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

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

entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe.

- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

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

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

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

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

Der Bewerter wird zunächst für einen Zeitraum von zwei Jahren bestellt. Eine

Anhang

Verlängerung um ein weiteres Jahr ist einmal möglich.

Bewertungsaufträge sind von der Gesellschaft an den nach der Geschäftsverteilung für die Bewertung der Immobilie zuständigen Bewerter schriftlich zu erteilen. In Eilfällen kann der Auftrag auch mündlich oder telefonisch erteilt werden; er ist dann schriftlich zu bestätigen.

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

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

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

seines letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

Im Falle der Beauftragung einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft sind die vorgenannten Voraussetzungen für die Verlängerung der Bestellung in Bezug auf die juristische Person oder die Personenhandelsgesellschaft zu erfüllen; hierbei ist auf die Vergütung unter Berücksichtigung der zeitlichen Inanspruchnahme als Bewerter oder aus anderen Tätigkeiten für die Gesellschaft entsprechend abzustellen.

Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

Die Bewertung der Immobilien hat unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen.

Der Bewerter muss entweder eine natürliche oder juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft sein. Er muss einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen

Regeln unterliegen und ausreichende berufliche Garantien vorweisen, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können. Außerdem muss die Bestellung des externen Bewerter den Anforderungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

Bewerter dürfen nur dann bestellt werden, wenn sie ihre Tätigkeit unabhängig ausüben können. Eine hinreichende Unabhängigkeit liegt zum Beispiel dann nicht vor, wenn sie nicht unabhängig vom Sondervermögen, von der Gesellschaft und von anderen Personen mit engen Verbindungen zum Sondervermögen oder zur Gesellschaft sind oder wenn der Bewerter Anteile an Immobilien-Sondervermögen der Gesellschaft hält. Seine Tätigkeit darf nicht von Akquisitions- und Kreditentscheidungsprozessen, Objektvermittlung/-verkauf und -vermietung oder sonstigen Umständen, die die von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen betreffen oder in den letzten 24 Monaten vor der Bestellung betroffen haben, unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt sein.

Bewerter müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienarten und der regionalen Immobilienmärkte verfügen. Eine entsprechende Qualifikation hinsichtlich der Fachkenntnisse wird beispielsweise bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten

oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

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

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

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

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

5.3 Versicherung

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

5.4 Honorar

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

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungskosten sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt

Anhang

sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonders, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Bei im Bau befindlichen Objekten ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln. Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt. Die Herstellungskosten werden grundsätzlich während der gesamten Bauphase angesetzt (d. h. bei größeren Bauprojekten teilweise 24 Monate und länger) und gehen erst nach Fertigstellung auf den gutachterlichen Verkehrswert über.

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen.

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

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

Die Bewertungen erfolgen im zwölf Monats-Rhythmus und werden gleichmäßig über das Jahr verteilt.

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

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

Die der Bewertung zugrunde gelegten Marktmieten und die für die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes herangezogenen (indirekten) Vergleichspreise sollen möglichst tatsächliche Geschäftsabschlüsse berücksichtigen und aus öffentlich zugänglichen Datenquellen stammen. Sie sollen ferner über einen hinreichenden Grad an Repräsentativität

(Marktevidenz) verfügen. Der Bewerter hat im Gutachten zu kontrollieren und darzulegen, ob und inwieweit sich die zum Stichtag zugrunde gelegten Marktdaten bzw. die sich aus diesen ergebenden Bewertungskennziffern noch innerhalb der zuletzt festgestellten Marktbandbreiten bewegen. Er hat deren Veränderungen gegenüber dem letzten Stichtag darzulegen und zu begründen.

9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des

Gutachtens von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden. Für Folgebewertungen muss das Objekt in der Regel alle zwei Jahre von dem für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter (Hauptgutachter) besichtigt werden, sofern im Hinblick auf die fortlaufende jährliche Bewertung objektbezogene Besonderheiten im Einzelfall nicht eine höhere Besichtigungsfrequenz erfordern. Im Übrigen werden die Objekte in den von allen Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

II. Bewertungsgutachten

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

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle zwölf 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 in 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 be-

Anhang

werteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. Er ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

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

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

III. Liquiditätsanlagen, sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene/ in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

2.3 Investmentanteile

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

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das

Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

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

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

- Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für ausländische Ertragsteuern
- Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Im-

Anhang

moblie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene, im Ausland gelegenen Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden. Rückstellungen bzw. Abschläge werden bis zum Ablauf der in § 35 Abs. 2 KARBV genannten Frist von fünf Jahren linear aufgebaut.

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

II. 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 Erbbau-rechten,
- Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fonds- und Ver-wahrstellengebühren.

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. Wertpa-

piere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden

von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Die Gesellschaft wird die Bewertungsgrundsätze und Bewertungsverfahren

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

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Die Überprüfung der Bewertung von Immobilien und das Einleiten von Eskalationsmaßnahmen sind in *Abschnitt I.12* dieser Richtlinie geregelt.

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

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

Ferner erfolgt jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung eine Überprüfung der Bewertungen sämtlicher Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf Ordnungsmäßigkeit durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,72 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	1,22 %
Transaktionskosten	173.462,50 EUR

Die **Gesamtkostenquote** (1,72 %) zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Berichtszeitraumes.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 6 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 12 Abs. 2 und 3 BAB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Berichtszeitraumes 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 173 TEUR angefallen.

Angabe 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, wiederkehrend Vermittlungsentgelte als so genannte **Vermittlungserfolgsprovisionen**.

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Sonstige Erträge sind im Berichtszeitraum nicht angefallen.

Die **sonstigen Aufwendungen** sind die dem Sondervermögen gemäß § 12 Abs. 6 BAB belastbaren Kosten; sie enthalten die Beratungskosten in Höhe von 4 TEUR, Sachverständigenkosten in Höhe von 3 TEUR sowie Kosten für die Bescheinigung der Nachhaltigkeit in Höhe von 21 TEUR.

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

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	4.451.764,73 EUR
Davon feste Vergütungen	3.427.103,61 EUR
Davon variable Vergütungen	1.024.661,12 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2014)	43
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	2.450.879,77 EUR
Davon an Führungskräfte	2.450.879,77 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

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

Wesentliche Änderungen des Informationsdokuments gemäß § 307 KAGB im Geschäftsjahr	n.a.
--	------

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für das Sondervermögen getroffen.

Angaben zum Risikoprofil gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

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

Risikoprofil ¹	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	1,51
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,58

¹ Entspricht der INREV-Stilklassifizierung „Core“ gemäß Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012..

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Catella Real Estate AG, München:

Die Catella Real Estate AG, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Catella Multitenant Stiftungsfonds für das Geschäftsjahr vom 1. September 2014 bis 31. August 2015 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. September 2014 bis 31. August 2015 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 6. November 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Breisch ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

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

Catella Multitenant Stiftungsfonds, ISIN: DE000A1J3MZ0, Beginn des Geschäftsjahres: 01.09.2014

Ende des Geschäftsjahres: 31.08.2015, Endausschüttung am 30.11.2015, Tag der Beschlussfassung: 30.11.2015

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen ² ESTG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³ pro Anteil EUR
I a)	Betrag der Ausschüttung ⁴	0,4000	0,4000	0,4000
Zusatz	Barausschüttung	0,4000	0,4000	0,4000
I a)	aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
	bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000
	Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (nicht steuerbar)	0,2124	0,2124	0,2124
	Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung aus Vorjahren (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,0000
2)	Teilthesaurierungsbetrag/ausschüttungsgleicher Ertrag	0,1115	0,1115	0,1115
I b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,1876	0,1876	0,1876
	Gesamtbetrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge	0,2992	0,2992	0,2992
I c)	Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthalten			
	aa) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG ⁵	-	0,0000	-
	bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG ⁵	-	0,0000	0,0000
	cc) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 2a (Zinsschranke) ⁶	-	0,0000	0,0000
	dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
	ee) Erträge im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Satz 2 in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000	-	-
	ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Absatz 3 in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
	gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 1	0,0000	0,0000	0,0000
	hh) in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	-
	ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
	jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000	0,0000
	kk) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
	ll) in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist ⁷	-	0,0000	0,0000

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. InvStG:		Privatvermögen ¹ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG ² pro Anteil EUR	Betriebsvermögen § 8b Abs. 1 KStG ³ pro Anteil EUR
I d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne des § 7 Absatz 1 und 2	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne des § 7 Absatz 3	0,2992	0,2992	0,2992
	Zusatz davon im Sinne des § 7 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2	0,2992	0,2992	0,2992
cc)	im Sinne des § 7 Absatz 1 Satz 4, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
I e)	(weggefallen)	-	-	-
I f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Absatz 2 entfällt und ⁸			
aa)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Absatz 5 oder § 34c Absatz 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Absatz 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Absatz 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Absatz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 2 KStG oder § 3 Nummer 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Absatz 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
I g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,2124	0,2124	0,2124
I h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000

¹ Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden.

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

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

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

⁵ Der Ertrag ist zu 100 % ausgewiesen.

⁶ Der Betrag ist netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

Steuerliche Hinweise

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz über die Ermittlung der steuerlichen Angaben für den Investmentfonds Catella Multitenant Stiftungsfonds für den Zeitraum vom 01.09.2014 bis 31.08.2015

An die Catella Real Estate AG (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 102 KAGB geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

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

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

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

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

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

München, den 30.11.2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Bauderer Frederik Wolf
(Steuerberater) (Steuerberater)



Steuerliche Hinweise

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 31.08.2015 in Höhe von EUR 0,4000 je Anteil erfolgt am 30.11.2015.

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 Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungs-gleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese

nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden.³

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

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

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsver-

mögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüt-

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 Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01.01.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

tenden Sondervermögens 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.

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

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

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

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

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

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

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

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

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund

eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich grundsätzlich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

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

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

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

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

Steuerliche Hinweise

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

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

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

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonen-

gesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

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

hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zins-erträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig⁴. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

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

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der

Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

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

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

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

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

dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

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

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

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim

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

Steuerliche Hinweise

Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

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

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz⁵ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

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

In- und ausländische Dividenden

Vor dem 01.03.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden aus inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften sind bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei⁶. Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind dem Sondervermögen nach dem 28.02.2013 zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

⁶ 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

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

Negative steuerliche Erträge

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

Substanzauskehrungen

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei⁷, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). Von Einzelunternehmern sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 01.03.2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

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

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

Steuerausländer

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

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im

⁷ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Steuerliche Hinweise

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

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

Solidaritätszuschlag

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

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

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden

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

Ausländische Quellensteuer

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

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

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

Ertragsausgleich

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

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen.

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

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

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Sondervermögen noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

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

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

EU-Zinsrichtlinie/ Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3.6.2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen ab-

geschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

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

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

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

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

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

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

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

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

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

Steuerliche Hinweise

Der Forderungsquotient i.S.d. ZIV betrug am 31.08.2015 4,25%. Der in der Ausschüttung am 30.11.2015 enthaltene periodische Zinsanteil beträgt 0,0000000 EUR.

Grunderwerbsteuer

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

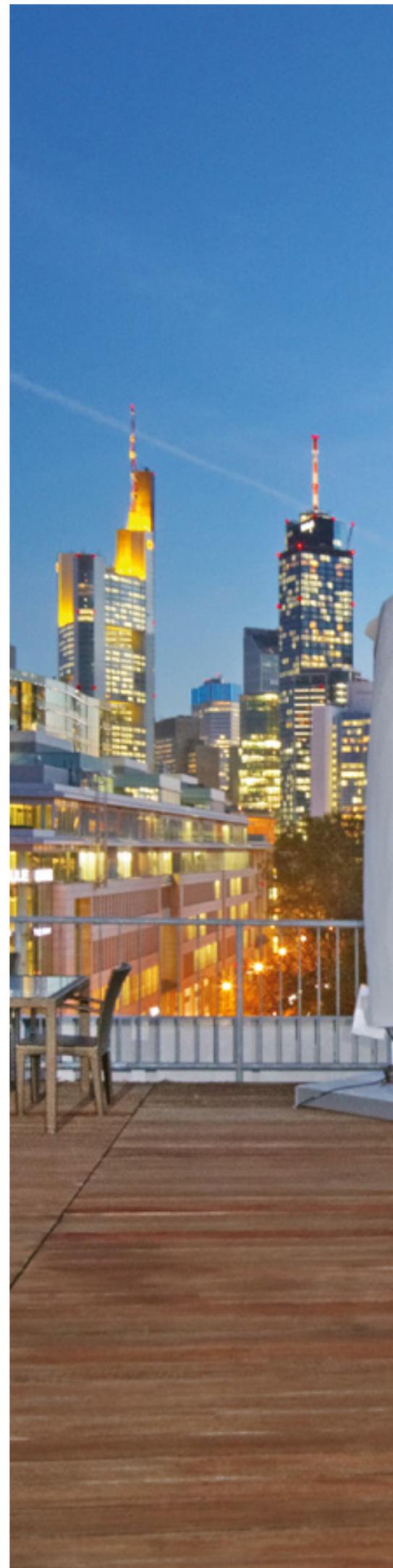
Hinweis:

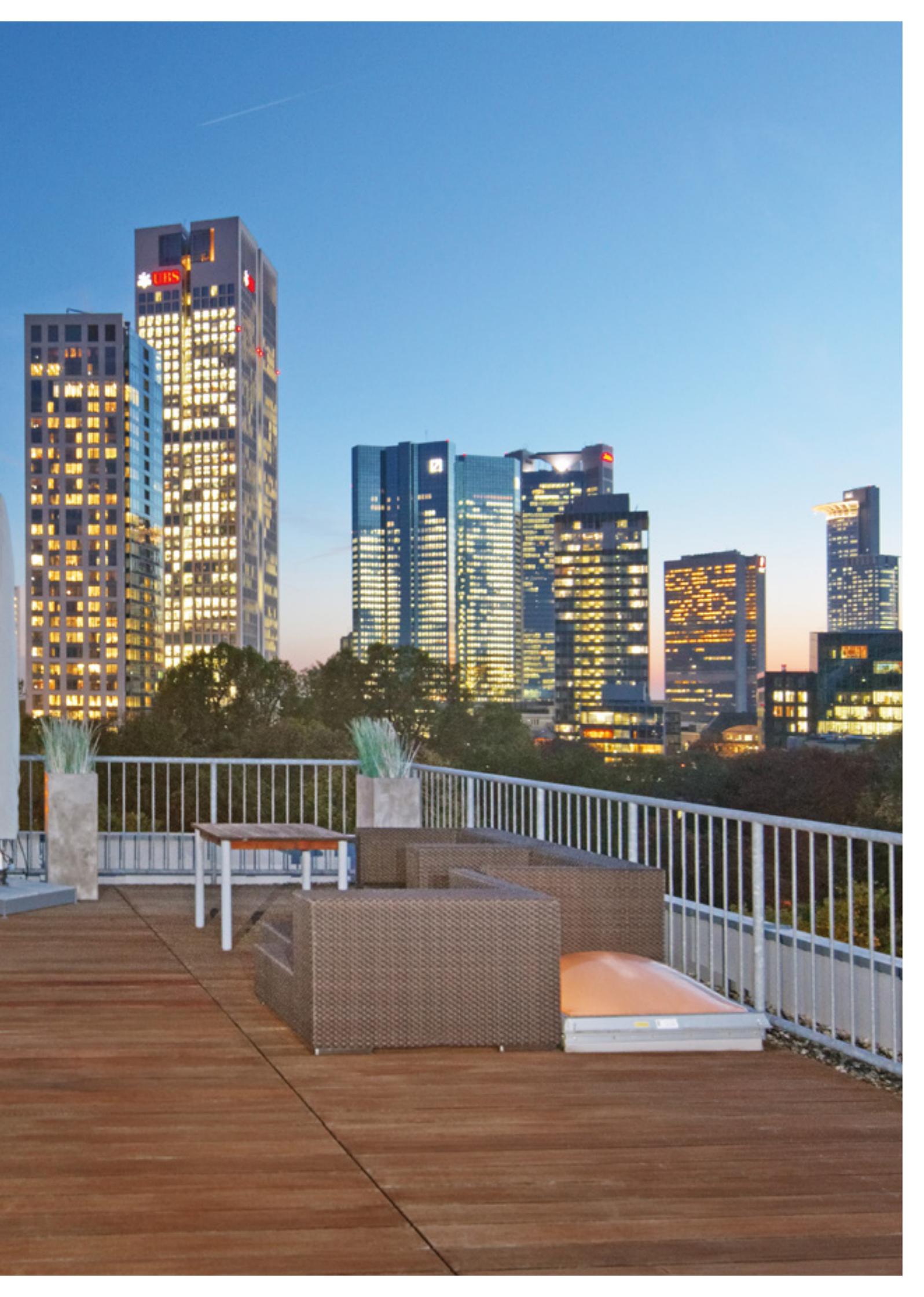
Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch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

Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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





Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

D-80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-66

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2014

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014

2.712 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip – ab 01.01.2015

Aufsichtsratsvorsitzender –

ab 12.05.2015

Selbständiger Berater

Knut Pedersen

stellvertretender Aufsichtsrats-

vorsitzender – ab 12.05.2015

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Josef Brandhuber – ab 12.05.2015

Selbständiger Berater

Johan Nordenfalk

Catella AB, Schweden

Group Head of Legal

Bernd Schöffel – ab 12.05.2015

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Ando Wikström

Svenska Hyreshus AB

Chief Financial Officer (CFO)

Heimo Leopold

Vermögensverwalter – bis 12.05.2015

Pär Nuder

Senior Director Albright Stonebridge

Group, former Minister for Finance,

Sweden – bis 31.12.2014

Paul Vismans

Selbständiger Berater – bis 12.05.2015

Vorstand

Dr. Andreas Kneip

(Vorstandssprecher) bis 31.12.2014

Bernhard Fachtner

Henrik Fillibeck

Jürgen Werner

Gesellschafter

Catella Property Fund Management

AB, Stockholm/Schweden (94,5 %)

Fastighetsaktiebolaget Bremia,

Kalmar/Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH

Lilienthalallee 34-36

D-80939 München

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2014

5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2014

155.974 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

80636 München

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Tobias Gilich

Dipl.-Ing./Dipl. Wirtsch. Ing. (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Michael Schlarb

Dipl.-Ing./Immobilienökonom/
MRICS
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Anke Stoll

Dipl.-Kffr./MRICS
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Rolf Beck (Ersatzbewerter)

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

b) Ankaufsbewerter

Klaus Edenharter

Dipl.-Ing.
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.

Alfred Lehner

Betriebswirt (VWA)

Hartmut Nuxoll

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

Anlageausschuss

Gerfried Aloys Bramlage OP

Hans-Jürgen Derdau

Frank Derichs

Jürgen Dohmen

Henrik Fillibeck

Bonifatius Hicks OP

Marlies Hofer-Perktold

Stephan Jentgens

Markus Köck

Ludger Krösmann

Birgit Küppers

Jens Leder

Holger Möde

Dietmar Mosbach

Klaus Reimann

Meinolf Roth

Josef Schwab

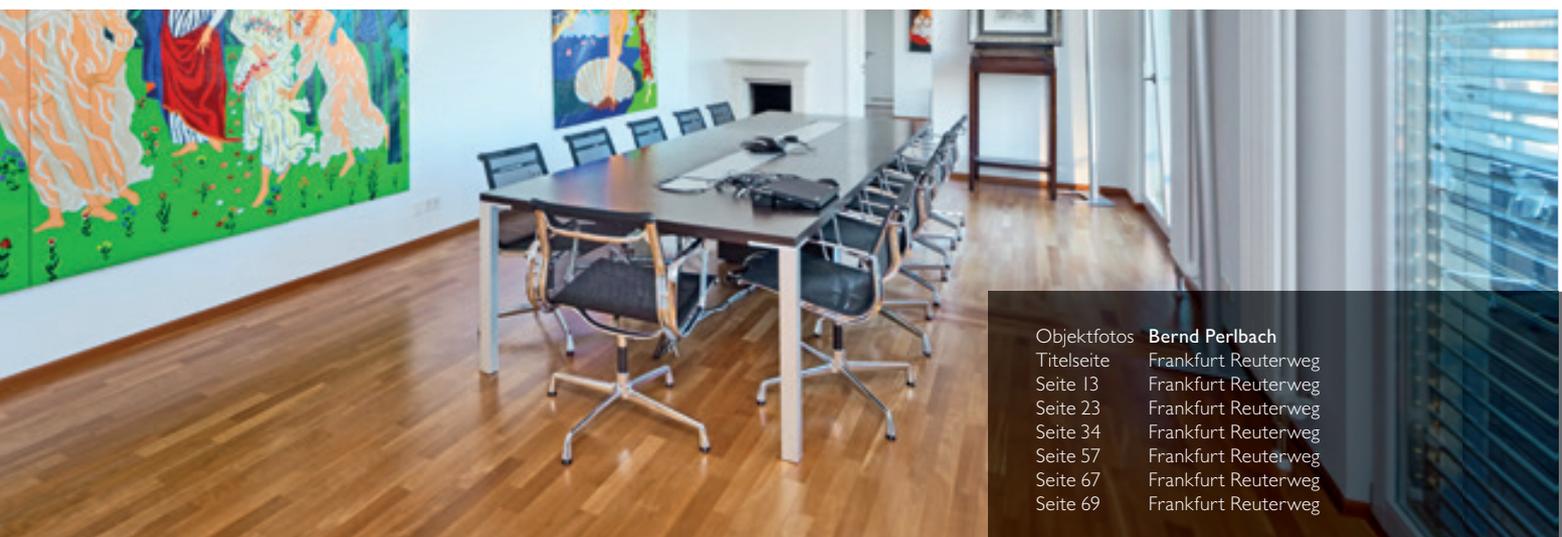
Manfred Sonnenschein

Wolfgang Stickler OP

Karlfried Stoll

Mathias Vetter

Jürgen Werner



Objektfotos **Bernd Perlbach**
Titelseite Frankfurt Reuterweg
Seite 13 Frankfurt Reuterweg
Seite 23 Frankfurt Reuterweg
Seite 34 Frankfurt Reuterweg
Seite 57 Frankfurt Reuterweg
Seite 67 Frankfurt Reuterweg
Seite 69 Frankfurt Reuterweg



Catella Real Estate AG
Sitz in München

Vorstand:
Bernhard Fachtner
Henrik Fillibeck
Jürgen Werner

Aufsichtsrat:
Dr. Andreas Kneip
Knut Pedersen
Josef Brandhuber
Johan Nordenfalk
Bernd Schöffel
Ando Wikström

www.catella-realestate.de