

---

## Catella Trust GmbH

München

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

#### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

Das Berichtsjahr war das 5. Geschäftsjahr unserer Gesellschaft. Geschäftszweck der Catella Trust GmbH ist die Beratung, Vermittlung und Verwaltung in Bezug auf Immobilienanlagen und Unternehmensbeteiligungen. Dazu gehört insbesondere die Gründung und/oder der Erwerb von und/oder die Beteiligung an Gesellschaften, insbesondere auch als Komplementär von Personengesellschaften.

Im Jahr 2015 war die Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds ("Altfonds") für eine Konzerngesellschaft einer deutschen Versicherung unverändert die Haupttätigkeit unseres Unternehmens.

Um künftig auch geschlossene Immobilienfonds als Publikumsgesellschaft auflegen zu können, haben wir im Mai 2015 bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einen Erlaubisantrag nach §§20, 22 KAGB gestellt.

#### Geschäfts- und Rahmenbedingungen

##### Konzernzugehörigkeit

Die Catella Property Fund Management AB in Stockholm ist alleinige Gesellschafterin unseres Unternehmens. Mit der Catella Real Estate AG, München, ist ein weiteres Unternehmen der Catella AB im Immobilienbereich tätig, allerdings mit dem Schwerpunkt "Offene Immobilienfonds".

Einzelne Funktionen unserer Tätigkeit sind durch abgeschlossene Dienstleistungsabkommen auf die Catella Real Estate AG ausgelagert. Die in Anspruch genommenen Dienstleistungen wurden nach dem Vollkostenprinzip vergütet.

##### Marktsituation

Wie in den Vorjahren waren speziell die Wohnungsmärkte in den Großräumen von Metropolen stark von deutlich über dem Angebot liegender Nachfrage geprägt. Im gewerblichen Bereich waren vor allen Dingen die stark gestiegenen Preise aller Segmente im Vergleich zu den Vorjahren bemerkenswert. Auch hier überwiegt die Nachfrage das Angebot, sodass selbst jahrelang vernachlässigte Nutzungsarten, wie z. B. Logistik, kaum zu akzeptablen Preisen angekauft werden konnten.

Bei den Transaktionen waren offene Fonds und institutionelle Anleger am aktivsten.

Für uns interessante Objekte wurden aufgrund der angesprochenen Verknappung sowie der teilweise exorbitanten Kaufpreisforderungen kaum angeboten.

##### Aktivitäten der Gesellschaft

Das Hauptaugenmerk lag auf der eingangs beschriebenen Verwaltung geschlossener Immobilienfonds für Dritte. Ferner haben wir im Hinblick auf die erwartete Erteilung der Erlaubnis nach §§20, 22 KAGB mit dem Research von interessanten Projektentwicklungen für den späteren Ankauf durch einen ersten von uns initiierten AIF begonnen.

#### Finanz-, Vermögens- und Ertragslage

##### I. Ertragslage

Nachdem im Jahr 2015 kein neuer Immobilienfonds aufgelegt wurde, war gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang der Erlöse auf 879.290,03 € zu verzeichnen (Vorjahr 1,19 Mio.€) Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Provisionserträge gegenüber dem Vorjahr auf:

	2015	2014
Erlöse Asset Management	142.320,00 EUR	141.000,00 EUR
Erlöse Transaktionsmanagement	0,00 EUR	345.000,00 EUR
Erlöse Fondsverwaltungs- und Treuhandgebühren	711.970,03 EUR	702.684,05 EUR
Sonstiges	25.000,00 EUR	2.000,00 EUR
Summe	879.290,03 EUR	1.190.684,05 EUR

Der Kostenblock für die anderen Verwaltungsaufwendungen hat 451.085,81 € (Vorjahr 429.651,87 €) betragen; der Personalaufwand ist von 559.863,44 € in 2014 auf 592.653,35 € gestiegen.

Nach Abschreibungen beträgt das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit für 2015 - 128.345,64 € (nach +293.022,89 € in 2014). Der Fehlbetrag des Geschäftsjahres nach Steuern beläuft sich auf -108.121,05 € (nach +201.511,84 € in 2014).

Die Geschäftslage wird von der Geschäftsführung nach Wegfall der Sondereffekte des Jahres 2015, wie einmalige Aufwendungen zum Erlaubnisantrag sowie doppelte Büromiete für neun Monate, als günstig eingeschätzt.

## II. Finanzlage

Mit einer Liquiditätsreserve zum 31.12.2015 in Höhe von 982.949,54 € verfügt die Gesellschaft über einen ausreichenden Puffer, um auch für eventuell erforderliche Investments in der Zukunft gerüstet zu sein, ohne unmittelbar Darlehen (auch innerhalb des Konzerns) in Anspruch nehmen zu müssen. Die Liquidität ist kurzfristig als Sichteinlage angelegt, um hohe Flexibilität zu haben. Angesichts des gegenwärtigen Zinsniveaus könnte durch eine längerfristige Bindung keine relevante Verbesserung des Zinssatzes erlangt werden.

## III. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft beläuft sich bei einem bilanziellen Eigenkapital von 965 TEUR zum 31.12.2015 auf 1.142 TEUR. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 84,5% (Vorjahr 82,37%). Der Gesamtrestbuchwert der Anlagegüter der Gesellschaft beträgt 13.536,00 € (nach 11.764,00 € zum 31.12.2014).

Das gezeichnete Eigenkapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 25.000 € im Jahr 2014 auf 125.000 € im Jahr 2015.

	31.12.2015	31.12.2014
gezeichnetes Eigenkapital	125 TEUR	25 TEUR
Gewinnrücklagen	250 TEUR	0 TEUR
Bilanzverlust (Gewinn)	-108 TEUR	202 TEUR
Eigenkapitalquote	84,50 %	82,37 %

Die wirtschaftliche Gesamtsituation des Unternehmens kann daher nach wie vor aus der Sicht des Zeitpunkts der Erstellung des Lageberichts als geordnet betrachtet werden.

## IV. Nicht unmittelbar finanzielle Komponenten

Im Berichtszeitraum gab es keine Kundenbeschwerden und Anfragen von Aufsichtsbehörden nur im Rahmen der Antragsstellung zur Erlaubnis nach §§20, 22 KAGB.

## Nachtragsbericht

Mit Schreiben vom 7. April 2016 hat die BaFin der Gesellschaft die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erteilt. Darüber hinaus sind nach Schluss des Berichtsjahres keine weiteren Vorgänge eingetreten, die die Lage der Gesellschaft wesentlich verändert hätten.

# Risikobericht

## I. Risikomanagementsystem

Die Gesellschaft verfügt über eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation, welche insbesondere die Einrichtung und Unterhaltung eines angemessenen Risikomanagementsystems und angemessene Kontrollverfahren umfasst. Dabei ist zu beachten, dass die Gesellschaft bislang noch keinen geschlossenen AIF aufgelegt hat. Somit beziehen sich alle diesbezüglichen Aussagen auf die derzeitige Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Ausgehend von dem Geschäftsfeld sowie den Unternehmenszielen und Planungen hat die Gesellschaft im Rahmen

ihrer Risikopolitik ihre Geschäfts- und Risikostrategie festgelegt. Hieraus abgeleitet hat die Gesellschaft angemessene interne Risikosteuerungs- und Controllingprozesse eingerichtet, die eine Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation der wesentlichen Risiken gewährleisten.

Für die künftig geplanten geschlossenen AIF, sind die nachstehend genannten Systeme über eine vorbereitete Auslagerung soweit aufgebaut, dass die Umsetzung bei Bedarf sofort erfolgen kann:

Für die Identifikation, Analyse, Bewertung und Steuerung der Einzelrisiken in den Betrachtungsbereichen werden die Risk Owner als Risikoverantwortliche zuständig. Der Risk Manager überprüft in seiner übergeordneten Funktion im Rahmen des Monitoring regelmäßig die durch die Risk Owner vorgenommene Risikoeinstufung sowie insbesondere die eingeleiteten Gegenmaßnahmen auf ihre Wirksamkeit und Effizienz im Sinne einer Reduktion des Gefährdungspotenzials. Das Monitoring und die Risikofrüherkennung erfolgen anhand von Limitsystemen. Der Risk Manager als Risikomanagement-Beauftragter im Unternehmen übernimmt neben der Überwachung des Limitsystems und dem Risikoreporting an die Geschäftsführung auch die Koordination der Risikomanagement-Aktivitäten, indem er u. a. als zentraler Ansprechpartner für die Risk Owner fungiert. Der Risk Manager verantwortet zudem die prozessintegrierte Überwachung der Angemessenheit der strukturellen und inhaltlichen Ausgestaltung des implementierten Risikomanagementprozesses einschließlich der genutzten Anwendungen und Tools im Hinblick auf aktuelle Anforderungen. Prozessunabhängig wird die Funktionsfähigkeit des RMS zukünftig mindestens einmal jährlich durch die Interne Revision überwacht.

Das Risikomanagement/-controlling ist organisatorisch vom Portfoliomanagement unabhängig und direkt jeweils einem nicht identischen Mitglied der Geschäftsführung unterstellt. Die gesetzlich geforderte Unabhängigkeit von Portfoliomanagement und Risikocontrolling vollzieht sich daher bis auf Ebene der Geschäftsleitung.

Gemäß den aufsichtsrechtlichen Anforderungen ermittelt die Gesellschaft regelmäßig ihre Risikotragfähigkeit Hierzu bestimmt die Gesellschaft zum einen das Gesamtrisikopotenzial, zum anderen das Risikodeckungspotenzial. Die Gesellschaft definiert das Risikodeckungspotenzial auf Basis des haftenden Eigenkapitals, also dem zur Verlustdeckung verfügbaren Substanzwert, abzüglich eines eventuellen Jahresfehlbetrages des laufenden Jahres. Das Gesamtrisikopotenzial ermittelt sich aus der Summe aller Risiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ergeben. Für das Berichtsjahr war die Risikotragfähigkeit der Gesellschaft ausnahmslos gegeben. Zum 31.12.2015 hat das ermittelte Gesamtrisikopotenzial 28 % des Risikodeckungspotenzials der Gesellschaft betragen.

Die Gesellschaft hat in 2015 das bestehende Risikomanagementsystem (RMS) reviewed und bedarfsgerecht sowie regulatorisch bedingt angepasst und erweitert. Da sich die maßgeblichen Anforderungen und Rahmenbedingungen in einem dynamischen Geschäftsfeld laufend verändern, ist der Status Quo permanent zu hinterfragen und sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Dabei wird geprüft, ob die strukturelle und inhaltliche Ausgestaltung des implementierten RMS einschließlich der genutzten Anwendungen und Tools und der Dokumentations- und Berichtserfordernisse noch den aktuellen Anforderungen gerecht wird. Der Risikomanagementprozess der Gesellschaft im Berichtsjahr 2015, wurde den gesetzlichen Anforderungen im Rahmen des Erlaubnisanspruchs nach §§20, 22 KAGB angepasst.

## **II. Für unsere Gesellschaft relevante Risikokategorien im Einzelnen**

Die Risikoeinschätzung ist im Verhältnis zum Vorjahr unverändert geblieben und wird im Folgenden dargestellt.

### **1. Adressausfallrisiken**

Das Adressausfallrisiko auf Ebene der Gesellschaft besteht darin, dass Geschäftspartner ihre vertraglich geschuldeten Leistungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen. Die für die Gesellschaft wesentlichen "Adressen" hierbei sind Kreditinstitute.

Das Adressausfallrisiko wird als gering eingestuft. Freie Mittel werden in Form von Fest- oder Tagesgeldanlagen bei renommierten Kreditinstituten angelegt.

### **2. Marktpreisrisiken**

Das Marktpreisrisiko auf Ebene der Gesellschaft umfasst alle Risiken, die für die Gesellschaft durch ungünstige Veränderungen von Markt beeinflussenden Faktoren entstehen, welche sich negativ auf Gewinn-Nerlust- und Bilanzwerte der Gesellschaft auswirken. Hierunter fallen insbesondere Zinsänderungsrisiken, Kursänderungsrisiken und

Währungsrisiken. Da auf Gesellschaftsebene kein Fremdwährungsexposure vorhanden ist, keine Wertpapieranlagen getätigt werden und keine Fremdfinanzierung besteht, ist das Marktpreisrisiko als unwesentlich einzustufen.

### **3. Liquiditätsrisiken**

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass die Gesellschaft ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen kann. Zur Überwachung des Risikos dient der Cash-Flow-Plan, der monatlich erstellt und überwacht wird. Die Gesellschaft hat über entsprechende Prozesse sichergestellt, dass eine Liquiditätsplanung und -überwachung ordnungsgemäß erfolgen kann. Das Liquiditätsrisiko auf Ebene der Gesellschaft wird derzeit maßgeblich bestimmt durch den Liquiditätszufluss aus dem Gebührenaufkommen der Dienstleistungsverträge für die Verwaltung von Bestandsfonds. Gemäß Budgetplanung 2016 ergibt sich für das kommende Geschäftsjahr ein Anstieg des Provisionsergebnisses aus der Auflage und Verwaltung eines ersten geschlossenen AIF.

### **4. Operationelle Risiken**

Im Management der Operationellen Risiken hat die Gesellschaft für wesentliche Risikoarten ein mindestens quartalsweises Assessment durch die Risk Owner beibehalten. Für Risiken, die nicht als wesentlich eingestuft sind, beträgt der Untersuchungszeitraum bis zu 12 Monate. Die Berichterstattung erfolgt hier - wie bei den Finanzrisiken - auf Ebene der Gesellschaft und künftig auch auf Ebene der AIF.

Folgende Risikoarten stuft die Gesellschaft als Kernrisiken im Bereich der operationellen Risiken ein:

- Personalrisiko
- Prozess-/Schnittstellenrisiko

–Reputationsrisiko

–Rechtsrisiko

–Produktisrisiko

Der Limitierung künftigen Wachstums infolge begrenzter interner Kapazitäten (Personalrisiko) versucht die Gesellschaft durch ein adäquates Personalwachstum, verbunden mit einem flexiblen Back-up durch externe Dienstleister, weiter zu begegnen.

Infolge der zunehmenden Anzahl und Komplexität der Prozesse und der an den Prozessen beteiligten Personen und Einheiten ist auch das Schnittstellenrisiko im Fokus, welchem mit bereichsübergreifenden Prozessbeschreibungen und Arbeitsanweisungen entgegen gewirkt werden soll. Die IT-Datenlandschaft ist vor dem Hintergrund erhöhter Datenanforderungen seitens regulierter Anleger sowie erweiterter Reportinganforderungen durch das am 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch ("KAGB") weiter fortzuentwickeln.

Erwartete Schadenfälle aus anhängigen Rechtsstreitigkeiten werden bei der Ermittlung des Risikopotentials zur vierteljährlichen Prüfung der Risikotragfähigkeit einbezogen.

Rechtsänderungsrisiken bestehen insbesondere hinsichtlich neuer aufsichtsrechtlicher Anforderungen. Diesen versucht die Gesellschaft durch eine frühzeitige Analyse der Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie des sich ergebenden Anpassungs- bzw. Umsetzungsbedarfs zu begegnen.

Ein wesentliches operationelles Risiko auf Ebene der Gesellschaft besteht angesichts der bestehenden Produktpalette infolge möglicherweise nachlassender Attraktivität der Fondsprodukte. Die Gesellschaft ist im Sinne ihrer Geschäfts- und Risikostrategie bestrebt, ihren Unternehmenserfolg über Produktdiversifizierung zu sichern.

### III. Gesamteinschätzung

Wir erachten die Gesamtrisikosituation des Unternehmens für ausgewogen und eine Gefährdung der Risikotragfähigkeit nicht gegeben.

### Prognosebericht

Der erste geschlossene AIF soll bis Ende des Jahres 2016 aufgelegt werden.

Die geplanten Aufwendungen für bezogene Leistungen, Personal- und sonstige Aufwendungen haben wir konservativ berechnet.

Wir erwarten durch die beabsichtigte Auflage des ersten geschlossenen AIF sowie dem Wegfall von das Ergebnis belastenden Sondereffekten im Jahr 2016 und den folgenden Jahren steigende Umsatzerlöse und positive Jahresergebnisse.

Von der Entwicklung der künftigen geschlossenen AIF werden auch die Chancen und Risiken für die Gesellschaft bestimmt.

Für das Jahr 2016 rechnet die Gesellschaft mit einem EBIT zwischen 150.000,00 € und 200.000,00 €.

Niederlassungen bestanden im Geschäftsjahr 2015 nicht und deren Eröffnung ist aktuell unverändert nicht geplant.

München, im April 2016

**Catella Trust GmbH**

*Die Geschäftsleitung*

*gez. Jürgen Preißinger*

*gez. Henrik Fillibeck*

*gez. Heiko Böhnke*

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

### Aktiva

	EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute			
Täglich fällig		982.949,54	755.013,94
2. Beteiligungen		39.849,00	39.849,00
3. Sachanlagen		13.536,00	11.764,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände		89.782,78	474.544,94
5. Rechnungsabgrenzungsposten		15.951,12	22.031,87
		1.142.068,44	1.303.203,75

### Passiva

	EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten		2.017,78	47.493,61
2. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen		0,00	96.038,43
b) Andere Rückstellungen		174.690,00	86.190,00
		174.690,00	182.228,43
3. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital		125.000,00	25.000,00
b) Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		250.000,00	0,00
c) Bilanzgewinn		590.360,66	1.048.481,71
		965.360,66	1.073.481,71
		1.142.068,44	1.303.203,75

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:

Summe der Net Asset Values der zwei Investmentvermögen: EUR 21.892.650,24 (im Vj. zwei Investmentvermögen: EUR 22.009.936,34).

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Zinserträge aus Kredit - und Geldmarktgeschäften	418,08	2.334,67
2. Zinsaufwendungen	175,43	221,60
	242,65	2.113,07
3. Provisionserträge	879.290,03	1.190.684,05
4. Sonstige betriebliche Erträge	39.136,05	93.257,74
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	518.866,99	488.352,84
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	7378636	71.510,60
	592.653,35	559.863,44
- darunter: für Altersversorgung EUR 2.146,20 (EUR 2.146,20)		
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	451.085,81	429.651,87
	1.043.739,16	989.515,31
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagenwerte und Sachanlagen	3.275,21	3.516,66
7. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	-128.345,64	293.022,89
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-20.224,59	91.511,05
9. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-108.121,05	201.511,84
10. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.048.481,71	846.969,87
11. Einstellungen in Gewinnrücklagen	350.000,00	0,00
12. Bilanzgewinn	590.360,66	1.048.481,71

## Anhang zum 31.12.2015

### 1. Allgemeine Angaben

Die Catella Trust GmbH ist eine Gesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 1 des Kapitalanlagengesetzbuches (KAGB).

Die Gesellschaft wird als Tochter der Catella Property Fund Management AB, Stockholm, Schweden (Beteiligung 100 %) in den Konzernabschluss der Catella AB, Stockholm, Schweden, einbezogen. Der Konzernabschluss ist in Sundsvall, Schweden, veröffentlicht.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute sowie des GmbH-Gesetzes erstellt.

Die Forderungen an Kreditinstitute sowie sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag bewertet.

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten bewertet und um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis EUR 410 wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten abgebildeten Ausgaben sind mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Es wurden alle bis zur Bilanzaufstellung erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Unterjährig entstandene Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung wurden mit dem Devisen-Kassamittelkurs zum Buchungszeitpunkt erfasst. Der Jahresabschluss enthält keine auf fremde Währung lautende Verbindlichkeiten.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

#### 3.1 Forderungen an Kreditinstitute

Art	Restlaufzeit				Summe
	0-3 Monate	3-12 Monate	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
Forderungen an Kreditinstitute	982.949,54	0,00	0,00	0,00	982.949,54

Die Forderungen an Kreditinstitute betreffen ausschließlich Anlagen in kurzfristigen Termingeldern sowie Kontokorrentkonten.

#### 3.2 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen

Die Gesellschaft hält 50 % an der Catella Doric Verwaltungs GmbH mit Sitz in Offenbach am Main. Die Beteiligung ist mit einem Wert von TEUR 15 in der Bilanz ausgewiesen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 46. Der Jahresüberschuss für 2015 beträgt TEUR 5.

Die Gesellschaft hält 50 % an der Zweite CD Verwaltungs GmbH mit Sitz in Offenbach am Main. Die Beteiligung ist mit einem Wert von TEUR 13 in der Bilanz ausgewiesen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 39. Der Jahresüberschuss für 2015 beträgt TEUR 5.

Die Gesellschaft hält 50 % an der Dritte CD Verwaltungs GmbH mit Sitz in Offenbach am Main. Die Beteiligung ist mit einem Wert von TEUR 13 in der Bilanz ausgewiesen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 28. Der Jahresüberschuss für 2015 beträgt TEUR 2.

#### 3.3 Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen ist dem beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die Sachanlagen bestehen insgesamt aus Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

### ANLAGENSPIEGEL zum 31.12.2015

Bilanzposten	Stand 01.01.2015 EUR	Anschaffungskosten			Stand 31.12.2015 EUR
		Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	
I. Sachanlagen	23.324,60	5.047,21	0,00	0,00	28.371,81

Bilanzposten	Anschaffungskosten				
	Stand 01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2015 EUR
II. Beteiligungen	39.849,00	0,00	0,00	0,00	39.849,00
Summe	63.173,60	5.047,21	0,00	0,00	68.220,81

Bilanzposten	Abschreibungen					
	Stand 01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibung EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2015 EUR
I. Sachanlagen	11.560,60	3.275,21	0,00	0,00	0,00	14.835,81
II. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	11.560,60	3.275,21	0,00	0,00	0,00	14.835,81

Bilanzposten	Buchwerte	
	Stand 31.12.2015 EUR	Stand 31.12.2014 EUR
I. Sachanlagen	13.536,00	11.764,00
II. Beteiligungen	39.849,00	39.849,00
Summe	53.385,00	51.613,00

#### 3.4 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Körperschaftsteuerforderungen in Höhe von TEUR 67 sowie Umsatzsteuerforderungen in Höhe von TEUR 15.

#### 3.5 Sonstige Verbindlichkeiten

Art	Restlaufzeit				Summe
	0-3 Monate	3-12 Monate	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.017,78	0,00	0,00	0,00	2.017,78

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.

#### 3.6 Andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Personalkosten (inkl. Fixboni) in Höhe von TEUR 73, für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 34 sowie für sonstige Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 68. Sämtliche Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Eine Abzinsung war demzufolge nicht erforderlich.

#### 3.7 Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 125 und ist voll einbezahlt. Die Gesellschafterversammlung vom 22.05.2015 hat die Erhöhung des Stammkapitals um TEUR 100 auf TEUR 125 und die Änderung des § 3 (Stammkapital) der Satzung beschlossen. Es handelt sich um eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln.

In den Bilanzgewinn wurde ein Gewinnvortrag in Höhe von EUR 698.481,71 einbezogen.



## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 Provisionserträge

Wesentlicher Posten innerhalb der Umsatzerlöse sind die Vergütung für die Immobilienfondsverwaltung in Höhe von TEUR 712. Dieser setzt sich zusammen aus den monatlichen Treuhandgebühren in Höhe von TEUR 130 und den Fondsverwaltungsgebühren in Höhe von TEUR 582. Die übrigen Provisionserträge betreffen Erlöse aus Asset-Management-Verträgen sowie sonstigen Dienstleistungen.

### 4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus verauslagten Fondskosten in Höhe von TEUR 27.

### 4.3 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag ausgewiesene Steuererstattung in Höhe von TEUR 20 resultiert im Wesentlichen aus dem Verlustrücktrag auf den Veranlagungszeitraum 2014.

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Art	Bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR
Miet- und Leasingverträge	125	57	--

### 5.2 Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 6 Arbeitnehmer beschäftigt (Vj. durchschnittlich 5 Arbeitnehmer).

### 5.3 Organbezüge

Auf die Angabe der Organbezüge wird nach § 286 Abs.4 HGB verzichtet.

### 5.4 Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Catella Trust		
Geschäftsführer		
Jürgen Preißinger	ausgeübter Beruf:	Immobilienkaufmann
Henrik Fillibeck	ausgeübter Beruf:	Dipl.-Ingenieur, Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Carolin von Miller (Austritt zum 30.03.2015)	ausgeübter Beruf:	Dipl.-Kauffrau
Heiko Böhnke	ausgeübter Beruf:	Bankkaufmann, Sparkassenbetriebswirt

### 5.5 Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr veranschlagte Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 54.

## 5.6 Unterschrift der Geschäftsleitung

München, im April 2016

*gez. Jürgen Preißinger*

*gez. Henrik Fillibeck*

*gez. Heiko Böhnke*

*Geschäftsführung*

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Catella Trust GmbH, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB 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 die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 26. April 2016

**PricewaterhouseCoopers**  
**Aktiengesellschaft**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Jürgen Breisch, Wirtschaftsprüfer*

*ppa. Arndt Herdzina, Wirtschaftsprüfer*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde am 13.09.2016 festgestellt.