
Catella Trust GmbH

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Die Catella Trust GmbH, München, ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen und ausländischen AIF (kollektive Vermögensverwaltung) im Immobilienbereich. Im Jahr 2016 war erneut 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 Erlaubnisantrag nach §§ 20,22 KAGB gestellt. Mit Schreiben vom 7. April 2016 hat die BaFin der Gesellschaft die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIFKapitalverwaltungsgesellschaft erteilt.

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

Im Jahr 2016 haben wir die Konzeption eines geschlossenen Spezial-AIF in Form eines Blind Pool Konzeptes, mit dem Investitionsschwerpunkt auf das Segment Wohnungsbau in Deutschland, vorbereitet.

Die unverändert starke Nachfrage speziell im Segment Wohnungsbau in Großräumen von deutschen Metropolen hat weiterhin für eine deutlich über den Angeboten liegende Nachfrage geführt. Dies führte unter anderem dazu, dass Investoren auch in deutlich kleinere Städte ausgewichen sind und dort investiert haben. In der Folge sind die Preise an diesen Standorten ebenfalls stark gestiegen. Im gewerblichen Bereich kam es ebenfalls zu weiteren Preisanstiegen gegenüber den Vorjahren. Auch hier überwiegt die Nachfrage das Angebot.

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

Aktivitäten der Gesellschaft

Das Hauptaugenmerk lag auf der eingangs beschriebenen Verwaltung von neun geschlossenen Immobilienfonds für Dritte. Diesbezüglich haben wir Provisionserträge in Höhe von rd. 700.000 € erzielt. Ferner haben wir im Hinblick auf die erwartete Erteilung der Erlaubnis nach §§ 20, 22 KAGB das Research von interessanten Projektentwicklungen für den späteren Ankauf durch einen ersten von uns initiierten AIF fortgeführt.

Insbesondere hierfür wurde unser Team mit zwei neuen Mitarbeitern, welche über entsprechende Erfahrung im Segment Wohnungsbau verfügen, verstärkt.

Im Dezember 2016 wurde von uns der Antrag auf Genehmigung eines geschlossenen Spezial-AIF bei der BaFin eingereicht. Die BaFin hat mit Schreiben vom 01.02.2017 die Aufnahme des Vertriebs gestattet.

Die beschriebene Zeitabfolge führte allerdings dazu, dass im Jahr 2016 keine Einnahmen aus der Neuauflage/dem Neugeschäft erzielt werden konnten. Diese werden voraussichtlich auf das Jahr 2017 verlagert.

Als Komplementärgesellschaft des vorstehend erwähnten geschlossenen Spezial-AIF, haben wir am 04.10.2016 die CT Komplementär GmbH mit Sitz in München gegründet. An dieser Gesellschaft halten wir 100% der Anteile.

Finanz-, Vermögens- und Ertragslage

I. Ertragslage

Obwohl im Jahr 2016 kein neuer Immobilienfonds aufgelegt wurde, war durch eine einmalige Dienstleistung gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg der Erlöse auf 966.560,54 € zu verzeichnen (Vorjahr 879.290,03 €).

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Provisionserträge gegenüber dem Vorjahr auf:

	2016	2015
Erlöse Asset Management	144.045,60 EUR	142.320,00 EUR
Erlöse Transaktionsmanagement	0,00 EUR	0,00 EUR
Erlöse Fondsverwaltungs- u. Treuhandgebühren	706.694,94 EUR	711.970,03 EUR
Sonstiges	115.820,00 EUR	25.000,00 EUR
Summe	966.560,54 EUR	879.290,03 EUR

Der Kostenblock für die anderen Verwaltungsaufwendungen hat insbesondere aufgrund den mit der Konzeption eines neuen geschlossenen Spezial-AIF zusammenhängenden Kosten 513.290,39 € (Vorjahr 451.085,81 €) betragen; der Personalaufwand ist bedingt durch die Einstellung von zwei neuen Mitarbeitern von 592.653,35 € in 2015 auf 731.644,48 € gestiegen.

Nach Abschreibungen beträgt das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit für 2016 -233.767,97 € (nach -128.345,64 € in 2015). Der Fehlbetrag des Geschäftsjahres nach Steuern beläuft sich ebenfalls auf -233.767,97 € (nach -108.121,05 € in 2015).

Sofern und sobald die Auflage/Umsetzung des geschlossenen Spezial-AIF erfolgen konnte, wird die Geschäftslage von der Geschäftsführung als günstig eingeschätzt.

II. Finanzlage

Mit einer Liquiditätsreserve zum 31.12.2016 in Höhe von 716.621,29 € 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 732 TEUR zum 31.12.2016 auf 962 TEUR. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 76,1% (Vorjahr 84,5%). Der Gesamtrestbuchwert der Anlagegüter der Gesellschaft beträgt 19.367,00 € (nach 13.536,00 € zum 31.12.2015).

Das gezeichnete Eigenkapital ist im Vergleich zum Vorjahr mit 125.000 € unverändert geblieben.

	31.12.2016	31.12.2015
gezeichnetes Eigenkapital	125 TEUR	125 TEUR
Gewinnrücklagen	250 TEUR	250 TEUR
Bilanzgewinn	357 TEUR	590 TEUR
Eigenkapitalquote	76,10 %	84,50 %

Die Vermögenslage 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. Anfragen von

Aufsichtsbehörden gab es nur im Rahmen der Antragsstellung zur Erlaubnis nach §§ 20, 22 KAGB.

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 sind 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 anderen Mitglied der Geschäftsführung unterstellt. Die erforderliche Unabhängigkeit von Portfoliomanagement und Risikocontrolling vollzieht sich daher bis auf Ebene der Geschäftsführung.

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 31.12.2016 hat das ermittelte Gesamtrisikopotenzial 42,87% des Risikodeckungspotenzials der Gesellschaft betragen.

Zur Ermittlung dieses Wertes, werden die operationellen Risiken, das Liquiditätsrisiko sowie das Adressenausfallrisiko addiert und in das Verhältnis zum Eigenkapital gesetzt. Eine Verdopplung des so ermittelten Gesamtrisikopotenzials führt dann zu dem ausgewiesenen Wert. Nachdem noch kein geschlossener AIF aufgelegt und platziert wurde, waren diesbezügliche potentielle Risiken nicht zu berücksichtigen.

Die Gesellschaft hat in 2016 das bestehende Risikomanagementsystem (RMS) überprüft 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.

II. Für unsere Gesellschaft relevante Risikokategorien im Einzelnen

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

1. Adressenausfallrisiken

Das Adressenausfallrisiko 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 Adressenausfallrisiko 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-/Verlust- und Bilanzwerte der Gesellschaft auswirken. Hierunter fallen insbesondere Zinsänderungsrisiken, Kursänderungsrisiken und Währungsrisiken. Da auf Gesellschaftsebene ein Fremdwährungsexposure nur in Form geringer, an die Gesellschafterin zu zahlender, Gebühren 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 Bestandfonds. Negative Einflüsse auf die künftige Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft sind derzeit nicht erkennbar. Gemäß Budgetplanung 2017 ergibt sich für das kommende Geschäftsjahr ein Anstieg des Provisionsergebnisses aus der Auflage und Verwaltung eines ersten geschlossenen AIF, der sich auch positiv auf die Liquiditätslage der Gesellschaft auswirken sollte.

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 und gemäß gesetzlicher Anforderungen 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. Gesamtschätzung

Wir erachten die Gesamtrisikosituation des Unternehmens für ausgewogen und eine Gefährdung der Risikotragfähigkeit für nicht gegeben. Nach Ablauf des Geschäftsjahres, sind außer der im nachstehenden Prognosebericht genannten Erlaubniserteilung, keine Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Lage des Unternehmens führen könnten.

Prognosebericht

Die Aufnahme des Vertriebs des ersten geschlossenen Spezial-AIF wurde am 01.02.2017 durch die BaFin genehmigt. Die Platzierung soll möglichst noch im Jahr 2017 erfolgen. Daneben ist beabsichtigt, ein Family Office beim direkten Erwerb einer Immobilie zu beraten.

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

Wir erwarten durch die Auflage des ersten geschlossenen Spezial-AIF im Jahr 2017 und den folgenden Jahren steigende Provisionserträge und positive Jahresergebnisse.

Von der Entwicklung der künftigen geschlossenen AIF werden auch die Chancen und Risiken für die Gesellschaft bestimmt. Sollte der aktuelle geschlossene Spezial-AIF nicht oder nicht rechtzeitig platziert werden, muss ein anderes für die Gesellschaft Ertrag generierendes alternatives Produkt entwickelt werden.

Unter der Annahme, dass der derzeit konzipierte Spezial-AIF platziert werden kann und bei unverändertem Personalstand, rechnet die Gesellschaft für das Jahr 2017 mit einem EBIT zwischen 40.000 € und 50.000,00 €.

Niederlassungen bestanden im Geschäftsjahr 2016 nicht und deren Eröffnung ist aktuell unverändert nicht geplant.

München, den 20. April 2017

Catella Trust GmbH

Die Geschäftsführung

Heiko Bohnke

Henrik Fillibeck

Jürgen Preißinger

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Catella Trust GmbH, München

AKTIVA

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
Täglich fällig	716.621,29	982.949,54
2. Beteiligungen	39.849,00	39.849,00
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
4. Sachanlagen	19.367,00	13.536,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	142.885,34	89.782,78
6. Rechnungsabgrenzungsposten	18.351,32	15.951,12
	962.073,95	1.142.068,44

PASSIVA

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten	46.920,44	2.017,78
2. Rückstellungen		
Andere Rückstellungen	183.560,82	174.690,00
3. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
b) Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	250.000,00	250.000,00
c) Bilanzgewinn	356.592,69	590.360,66
	731.592,69	965.360,66
	962.073,95	1.142.068,44

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:

Summe der Net Asset Values der zwei Investmentvermögen:

EUR 21.490.529,79 (im Vj. zwei Investmentvermögen EUR 21.892.650,24)

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Catella Trust GmbH, München

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Zinserträge aus		
Kredit - und Geldmarktgeschäften	84,38	418,08
2. Zinsaufwendungen	0,00	175,43
	84,38	242,65
3. Laufende Erträge aus Beteiligungen	10.000,00	0,00
4. Provisionserträge	966.560,54	879.290,03
5. Sonstige betriebliche Erträge	39.392,11	39.136,05
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	638.787,01	518.866,99
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	92.857,47	73.786,36
	731.644,48	592.653,35
- darunter: für Altersversorgung EUR 2.146,20 (EUR 2.146,20)		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	513.290,39	451.085,81
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	4.870,13	3.275,21

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		-233.767,97	- 128.345,64
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	- 20.224,59
10. Jahresfehlbetrag		233.767,97	108.121,05
11. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		590.360,66	1.048.481,71
12. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		0,00	350.000,00
13. Bilanzgewinn		356.592,69	590.360,66

Anhang zum 31. Dezember 2016

Catella Trust GmbH, München

1. Allgemeine Angaben

Die Catella Trust GmbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (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, die den Konzernabschluss für den größten und den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss ist in Sundsvall, Schweden, veröffentlicht.

Catella Trust

Firmenname laut Registergericht	Catella Trust GmbH
Firmensitz laut Registergericht	München
Registergericht	München
Register-Nr.	HRB 193208

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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 und Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis EUR 410,00 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. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

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

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Forderungen an Kreditinstitute

Catella Trust Art	2016					Summe EUR
	0-3 Monate EUR	3-12 Monate EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Forderungen an Kreditinstitute	716.621,29	0,00	0,00	0,00		716.621,29

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 31. Der Jahresüberschuss 2016 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 43. Der Jahresüberschuss 2016 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 30. Der Jahresüberschuss 2016 beträgt TEUR 3.

Die Gesellschaft hält 100 % an der CT Komplementär GmbH mit Sitz in München. Die Gesellschaft wurde am 04.10.2016 gegründet. Der Anteil an verbundenen Unternehmen ist mit einem Wert von TEUR 25 in der Bilanz ausgewiesen. Das Ergebnis der Gesellschaft liegt noch nicht vor. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses wurde daher entsprechend § 290 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 296 Abs. 2 HGB verzichtet.

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

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2016 EUR
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.371,81	10.701,13	0,00	0,00	39.072,94
Summe Sachanlagen	28.371,81	10.701,13	0,00	0,00	39.072,94
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
2. Beteiligungen	39.849,00	0,00	0,00	0,00	39.849,00
Summe Finanzanlagen	39.849,00	25.000,00	0,00	0,00	64.849,00
Summe Anlagevermögen	68.220,81	35.701,13	0,00	0,00	103.921,94
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.835,81	4.870,13	0,00	0,00	19.705,94
Summe Sachanlagen	14.835,81	4.870,13	0,00	0,00	19.705,94
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	14.835,81	4.870,13	0,00	0,00	19.705,94
	Zuschreibungen Geschäftsjahr			Buchwert 31.12.2016	
	EUR			EUR	
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				0,00	19.367,00
Summe Sachanlagen				0,00	19.367,00
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen				0,00	25.000,00
2. Beteiligungen				0,00	39.849,00

	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2016
	EUR	EUR
Summe Finanzanlagen	0,00	64.849,00
Summe Anlagevermögen	0,00	84.216,00

3.4 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 109 sowie Körperschaftsteuerforderungen in Höhe von TEUR 26.

3.5 Sonstige Verbindlichkeiten

Catella Trust

Art	0-3 Monate	3-12 Monate	1-5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sonstige Verbindlichkeiten	46.920,44	0,00	0,00	0,00	46.920,44

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 47. Davon betreffen TEUR 31 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

3.6 Andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Personalkosten (inkl. Boni) in Höhe von TEUR 85, für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 37 sowie für sonstige Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 62. 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.

In den Bilanzgewinn wurde ein Gewinnvortrag in Höhe von EUR 590.360,66 einbezogen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Provisionserträge

Wesentlicher Posten innerhalb der Provisionserträge ist die Vergütung für Immobilienfondsverwaltung in Höhe von TEUR 707. Dieser setzt sich zusammen aus den jährlichen Treuhandgebühren in Höhe von TEUR 129 und den Fondsverwaltungsgebühren in Höhe von TEUR 578. Die Leistungen werden im Wesentlichen für Dritte erbracht. Die übrigen Provisionserträge betreffen Erlöse aus Asset-Management-Verträgen sowie sonstigen Dienstleistungen und Erlöse aus Verkaufsgebühren.

4.2 Sonstige betriebliche Erträge

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

5. Sonstige Angaben

5.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Catella Trust

Art	bis zu 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR
Miet- und Leasingverträge	63	15	0

Von den sonstigen finanziellen Verpflichtungen bis zu 1 Jahr entfallen TEUR 51 auf Mietverträge mit verbundenen Unternehmen.

5.2 Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 7 Arbeitnehmer beschäftigt (Vj. durchschnittlich 6 Arbeitnehmer).

5.3 Organbezüge

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

5.4 Namen der Geschäftsführer

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

Catella Trust

Geschäftsführer	Tätigkeit
Heiko Böhnke	Geschäftsführer Vertrieb
Henrik Fillibeck	Geschäftsführer Risikomanagement, Risikocontrolling
Jürgen Preißinger	Geschäftsführer Asset- und Portfoliomanagement

5.4 Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

Catella Trust

Aufsichtsrat	Tätigkeit
Dr. Andreas Kneip (Vorsitzender)	Selbständiger Berater
Andreas Billmaier (stellv. Vorsitzender)	Bereichsleiter Beteiligungsmanagement der NÜRNBERGER Versicherung
Josef Brandhuber	Selbständiger Berater
Dr. Achim Lutz	Rechtsanwalt

5.5 Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 57.

5.6 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Lage des Unternehmens führen könnten.

5.7 Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern vor, den Jahresfehlbetrag von EUR 233.767,97 auf neue Rechnung vorzutragen. Einschließlich des zu berücksichtigenden Gewinnvortrags aus dem Vorjahr ergibt sich ein Betrag von EUR 356.592,69, der als Gewinnvortrag ins neue Jahr übertragen wird.

München, 20. April 2017

Die Geschäftsführung

Heiko Böhnke

Henrik Fillibeck

Jürgen Preißinger

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 2016 bis 31. Dezember 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 21. April 2017

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Jürgen Breisch, Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina, Wirtschaftsprüfer