



# CATELLA MODERNES WOHNEN

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
JAHRESBERICHT ZUM 30. APRIL 2023





# Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.04.2023	Stand 30.04.2022	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	467.807	434.517	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	583.907	515.592	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	28.338	29.065	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	25,6	22,4	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	453.637	362.231	TEUR
davon direkt gehalten	277.030	250.950	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	176.607	111.281	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	18	16	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7	6	
davon im Bau/Umbau	3	3	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Käufe von Objekten	2	4	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	97,5	95,5	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	79.338	86.812	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	-14.095	-18.516	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	65.243	68.296	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	13,9	15,7	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	2,2	3,1	%
seit Auflage <sup>10</sup>	11,5	9,1	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	44.417.497	41.713.736	Stück
Anteilwert <sup>11</sup>	10,53	10,42	EUR
Ausgabepreis <sup>12</sup>	11,06	10,94	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	01.08.2023	01.08.2022	
Ausschüttung je Anteil	0,20	0,12	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>			
	0,97	1,01	%

Auflage des Fonds: 19.07.2017  
 ISIN: DE000A2DP6B6  
 WKN: A2DP6B  
 Internet: [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds)

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

- 1 Im Berichtszeitraum vom 01.05.2022 bis 30.04.2023, im Vergleichszeitraum vom 01.05.2021 bis 30.04.2022.
- 2 Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- 3 Stichtagsbezogene Vermietungsquote - Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (annualisiert).
- 4 Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.
- 5 Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten (abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung), Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.
- 6 Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.
- 7 Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.
- 8 Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage); abweichend zur Definition der BVI-Rendite wird die preiswirksame Vereinnahmung des Ausgabeaufschlages in der Rendite nicht berücksichtigt.
- 9 Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.
- 10 Angabe zum 30.04.2023 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 30.04.2023, Angabe zum 30.04.2022 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 30.04.2022.
- 11 Auf einen Ausweis des Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit kein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit der Rücknahmepreis dem Anteilpreis entspricht.
- 12 Anteilpreis inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlages von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.



# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Tätigkeitsbericht	6
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	18
Entwicklung des Sondervermögens	19
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 (Vermögensübersicht)	20
Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil I:	24
Immobilienverzeichnis	24
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	32
Übersicht Anschaffungskosten	36
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	40
Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil II:	42
Bestand der Liquidität	42
Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil III:	44
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	44
Ertrags- und Aufwandsrechnung	45
Verwendungsrechnung zum 30. April 2023	49
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	50
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	50
Sonstige Käufe und Verkäufe	50
Anhang	51
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	73
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	76
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	80
Steuerliche Hinweise	81
Gremien	90

# Tätigkeitsbericht

## Europäische Wirtschaft

Die EU-Wirtschaft hat seit Jahresbeginn einige positive Entwicklungen erfahren. Die Energiepreise sind weiter gesunken, die Beschäftigungsquoten haben zugenommen und die wirtschaftliche Stimmung hat sich weiter verbessert. China hat seine Wirtschaft wieder geöffnet, und die Engpässe in der globalen Lieferkette haben sich weiter gelockert. Trotzdem wird erwartet, dass die geldpolitischen Straffungsmaßnahmen fortgesetzt werden und der Konsum auf niedrigem Niveau verharret.

Im März 2023 lag die Inflationsrate in der Eurozone bei 6,9 %, was einen Rückgang gegenüber der Rate von 8,5 % im Februar bedeutet. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres lag die Inflationsrate bei 7,4 %. Die jährliche Inflationsrate für die Europäische Union lag im März 2023 bei 8,3 % und damit unter der Rate vom Februar (9,9 %). Im März 2022 lag die Inflationsrate bei 7,8 %. Die Haupttreiber der Inflation waren Preissteigerungen bei Nahrungsmitteln, Alkohol und Tabak, gefolgt von Dienstleistungen, während die Preisentwicklung bei Energie die jüngste Inflationsrate leicht absenkte.<sup>1</sup>

Für die Europäische Union (EU) und die Eurozone wird für das Jahr 2022 ein Wachstum von 3,5 % prognostiziert. Für 2023 wird ein BIP-Wachstum von 0,8 % und für 2024 von 1,6 % erwartet (0,9 % bzw. 1,5 % in der Eurozone). Die Gesamtinflation in der EU wird voraussichtlich auf 6,4 % im Jahr 2023 und weiter auf 2,8 % im Jahr 2024 sinken. Im Euroraum wird sich die Inflationsrate voraussichtlich auf 5,6 % im Jahr 2023 und 2,5 % im Jahr 2024 abschwächen.<sup>2</sup>

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung ist in hohem Maße vom weiteren Verlauf des Krieges in der Ukraine abhängig. Darüber hinaus hat der jüngste Zusammenbruch namhafter Bankinstitute zu Spannungen auf dem Finanzmarkt geführt, die die Kreditbedingungen weiter verschlechtern und die Bereitschaft der Banken zur Kreditvergabe einschränken könnten. Der EZB-Rat betonte jedoch die Stabilität und Liquidität des Bankensektors im Euro-Währungsgebiet und dass er bereit sei, zu reagieren, um diese zu erhalten.<sup>3</sup>

## Europäischer Investmentmarkt

Der Stillstand, in den die europäischen Kapitalmärkte in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 geraten sind, hat sich noch nicht aufgelöst. Während die Inflationsraten seit ihrem Höchststand gegen Ende des letzten Jahres allmählich zurückgehen, haben sich die monetären Bedingungen weiter verschärft. Daher sind potenzielle Käufer weniger bereit, Renditen über die Finanzierungskosten zu heben, während die Verkäuferseite höhere Preise benötigt, um ihre Finanzierungs- und Baukosten zu decken, die ebenfalls Rekordhöhen erreicht haben. Infolgedessen ist die Diskrepanz zwischen den Preiserwartungen anhaltend und die Transaktionsaktivität daher gering.

# Tätigkeitsbericht

## Transaktionen nach Immobilientyp<sup>4</sup>

	Volumen Q1/2023		Volumen letzte 12 Monate	
	Mrd. EUR	Jahresvergleich	Mrd. EUR	Jahresvergleich
Büro	10,8	-64%	86,4	-33%
Industrie	5,4	-76%	48,3	-43%
Einzelhandel	6,8	-43%	39,4	-11%
<b>Gesamt Gewerbeimmobilien</b>	<b>23,0</b>	<b>-64%</b>	<b>174,1</b>	<b>-32%</b>
Hotel	3,3	0%	15,0	-17%
Wohnimmobilien	6,5	-69%	50,3	-53%
Seniorenwohnen & Pflege	1,0	-43%	6,9	-25%
Grundstücke	2,8	-47%	16,5	-29%
<b>Gesamt</b>	<b>36,5</b>	<b>-62%</b>	<b>262,8</b>	<b>-37%</b>

Die Transaktionsvolumina sind im Jahresvergleich in allen Anlageklassen zurückgegangen, mit Ausnahme von Hotels, die sich nach dem harten Schlag von Covid sowohl im Hinblick auf das Geschäft als auch auf das Interesse der Investoren stark erholt haben. Am anderen Ende der Skala sind Industrie- und Logistikobjekte, die während der Pandemie auf großes Interesse stießen und nun die größten Rückgänge verzeichnen. Den zweitstärksten Rückgang der Transaktionsaktivität weisen Wohnimmobilien auf, die im Vergleich der letzten zwölf Monate mit dem Vorjahreszeitraum um 53 % zurückgingen. Dies spiegelt die Tatsache wider, dass der Zwölfmonatsvergleich nun zum ersten und einzigen Mal zwei Zeiträume vergleicht, von denen einer vollständig außerhalb und der andere vollständig innerhalb des Ukraine-Krieges liegt.

## Marktkommentar Catella

Die Entwicklung der Transaktionstätigkeit im Jahresverlauf bleibt ungewiss. Zwar ist die Kerninflation in der Eurozone noch nicht zurückgegangen, doch der Rückgang der Energiepreise lässt hoffen, dass andere Posten folgen werden und die EZB schließlich nicht mehr gezwungen sein wird, die Zinssätze weiter anzuheben. Sobald die Unsicherheiten beseitigt sind und das Vertrauen wiederhergestellt ist, könnte sich die Kluft zwischen den Preiserwartungen schließen und ein neuer Zyklus der Marktaktivität beginnen.

## Trends im modernen Wohnen

Der Druck auf die Mietmärkte nimmt zu. Auf der Nachfragerseite drängen die gestiegenen Zinsen potenzielle Eigennutzer zurück auf den Mietmarkt, Urbanisierungs- und Singularisierungstrends schreiten in Europa weiter voran und erhöhen vor allem in den Ballungsgebieten die Anzahl der Haushalte. Gleichzeitig sind die Bau- und Finanzierungskosten der Projektentwickler stark gestiegen, wodurch weniger Projekte realisiert werden. So ist die Anzahl der zum Bau genehmigten Quadratmeter Nutzfläche in Wohngebäuden in der EU zum vierten Quartal 2022 um über 16 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. In den investierten Ländern ist der Rückgang noch stärker ausgeprägt: Deutschland (-20,7 %), Niederlande (-23,9 %), Frankreich (-26 %) und Österreich (-29,7 %).<sup>5</sup>

# Tätigkeitsbericht

Somit dürfte die Knappheit in den städtischen Wohnungsmärkten noch zunehmen und Mieten weiter steigen. Gleichzeitig fallen die Leerstandsquoten in vielen Märkten noch weiter unter eine gesunde Fluktuationsreserve, sodass die Wohnungssuche mehr Zeit und Aufwand beansprucht. Somit steigt die Nachfrage nach temporären Wohnformen, insbesondere von Haushalten, die von außerhalb zuziehen wollen.

Auch der Markt für Studentenwohnen ist von einer starken Nachfrage geprägt. Vom akademischen Jahr 2020/2021 auf 2021/2022 hat sich die Anzahl der Studenten in den investierten Ländern leicht erhöht: Deutschland (0,1 %), Niederlande (1,9 %), Frankreich (0,8 %), Österreich (0,7 %). Vor allem ist jedoch die Anzahl der internationalen Studenten stark gestiegen, die als Klientel für private Anbieter von Studentenwohnen (PBSA) besonders relevant ist: Deutschland (5,9 %), Niederlande (12,2 %), Frankreich (4,9 %), Österreich (4,6 %). Entsprechend sind auch die europaweiten Auslastungszahlen nach dem Pandemie-bedingten Einbruch wieder stark gestiegen – auf durchschnittlich 98 %.<sup>6</sup>

Die gezielte Diversifikation innerhalb der mit Wohnen verwandten Assetklassen hilft, die aktuell sehr hohe Marktvolatilität zu nivellieren. (1) Die Urbanisierung begünstigt temporäre Wohnformen wie Serviced Apartments, (2) die Alterung der Gesellschaft stärkt die Nachfrage nach Seniorenwohnen und Pflegeobjekten, (3) die Internationalisierung erhöht die Nachfrage sowohl im Segment des studentischen Wohnens als auch wiederum für Serviced Apartments und Co-Living. Hinzu kommt, dass diese Segmente aufgrund der kürzeren Vertragslaufzeiten oder aufgrund des gewerblichen Charakters in der Vermietung von Mietpreis- bzw. Mietpreisanpassungsregulierungen ausgenommen sind, die im klassischen Wohnungssegment im Zusammenhang mit den stark gestiegenen Energiekosten vermehrt eingesetzt werden.

## Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Der Zeitraum 2022/2023 markiert den Punkt, an dem die jeweiligen nationalen Covid-19 Schutzmaßnahmen ein Ende gefunden haben und in Bezug auf die Pandemie wieder Normalität eingeleitet ist. Einen eher noch in den Kinderschuhen steckenden Trend hat die Pandemie jedoch beschleunigt, das Arbeiten im Homeoffice. Ob dieser Trend auch dazu führt, dass vermehrt Menschen im Homeoffice arbeiten und dafür mehr Wohnfläche benötigen, muss sich noch zeigen.

Bedauerlicherweise ist im Februar 2022 mit dem Krieg, der durch den russischen Einmarsch in der Ukraine ausgelöst wurde, ein Ereignis eingetreten, welches neben dem Leid der Menschen in der Ukraine ein herausforderndes konjunkturelles und geopolitisches Zusammenwirken mit sich bringt.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges, allen voran die signifikant gestiegene Inflation und die über Monate erhöhten Energiekosten, wirken sich global auf das Wirtschaftsgefüge aus. Weltweit haben die Zentralbanken mit deutlichen Zinsschritten reagiert. Eine Folge dessen ist, dass die Bauzinsen in ähnlichen Schritten angestiegen sind und sich seit Kriegsbeginn nahezu verdreifacht haben. Daher müssen Investoren, die auf Fremdkapital angewiesen sind, ihre Renditekalkulationen angesichts der steigenden Zinsen neu ausrichten. Infolgedessen kommt es zu einem spürbaren Rückgang des Transaktionsvolumens auf den Investmentmärkten.

Da die Mieten in fast allen Anlageklassen steigen, ist es an einem Markt, der von Zurückhaltung geprägt ist, eine Zeit des Abwartens mit langsamer Preisfindungsphase. Kapitalstarke sowie langfristig orientierte Investoren sind beim Immobilienerwerb im Vorteil. Je schneller dieser Anpassungsprozess abläuft und je eher sich die Notenbanken für einen Konsolidierungskurs entscheiden, desto eher ergeben sich für Investoren wieder Einstiegsmöglichkeiten in den Immobilienmarkt.



# Tätigkeitsbericht

## Performance

Der Catella Modernes Wohnen konnte seit Auflage am 19.07.2017 eine Gesamtperformance nach BVI von 11,5 % erwirtschaften (Stand 30.04.2023). Im Geschäftsjahr (2022/2023) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 2,2 % realisieren. Im dem skizzierten Marktumfeld mit einem merklichen Rückgang der Transaktionsaktivität verzeichnete das Sondervermögen stabile Verkehrswerte. Aufgrund sehr weniger Vergleichstransaktionen hielten sich die Verkehrswertgutachter auch bei steigenden Mieten mit positiven Bewertungen deutlich zurück, so dass der Großteil der Performance des Geschäftsjahres auf die direkten Erträge der Bestandsimmobilien zurückzuführen ist.

## Hauptanlagerisiken

Wesentliche Risiken, denen das Sondervermögen ausgesetzt ist, sind Adressausfallrisiken, Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken. Aufgrund der strategischen Ausrichtung des Sondervermögens auf Wohnimmobilieninvestments ergeben sich zudem insbesondere auch Konzentrationsrisiken. Zur Steuerung der Risiken ist ein dem Risikoprofil des Sondervermögens adäquates Limitsystem eingerichtet, das laufend überwacht wird.

Wesentliche Adressausfallrisiken, denen die Catella Real Estate AG bei der Verwaltung von Immobilien-Sondervermögen ausgesetzt ist, sind der Ausfall von Mieterträgen aufgrund der Zahlungsunfähigkeit oder -willigkeit von Mietern sowie der Ausfall eines Projektentwicklers bzw. beauftragten Bauunternehmens. Im Rahmen des Managements von Kontrahentenrisiken für bereits bestehende Mietverträge werden zeitlich gestaffelte Maßnahmen für den Fall von Mietrückständen definiert. Typische Risiken, die im Zusammenhang mit dem Ausfall eines Projektentwicklers bzw. beauftragten Bauunternehmens entstehen können, sind beispielsweise der Wegfall von durchsetzbaren Gewährleistungsansprüchen, das Risiko einer nicht rechtzeitigen Fertigstellung der Immobilie sowie hieraus resultierende Schäden, wie z. B. Vertragsstrafen oder Schadensersatzpflichten gegenüber Mietern wegen nicht fristgerechter Übergabe.

Das Zinsänderungsrisiko besteht darin, dass durch die allgemeine Zinsentwicklung ungeplante Effekte in der Ertrags- und Aufwandsrechnung eines Immobilien-Sondervermögens verursacht werden können. Je nach Höhe der Liquiditätsposition, des Fremdfinanzierungsgrades und der vereinbarten Zinsart (fest oder variabel) haben Zinsentwicklungen positive oder negative Effekte auf das Zinsergebnis.

Währungsrisiken umfassen Risiken aufgrund der Auswirkungen sich verändernder Wechselkurse auf die Immobilien-Sondervermögen und treten somit lediglich bei Investitionen in Ländern mit einer Währung auf, die nicht der Fondswährung entspricht. Dem Risiko aus dem Exposure in Fremdwährungen wird durch die Aufnahme von Darlehen in der jeweiligen Fremdwährung sowie den Abschluss von Devisensicherungsgeschäften (Derivate) entgegengewirkt. Für das Sondervermögen besteht aktuell kein Währungsrisiko, da ausschließlich in Länder mit EUR-Währung investiert wird.

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass das Investmentvermögen mangels freier Liquidität seinen Zahlungsverpflichtungen sowie den Anforderungen zur Erfüllung des Rückgabeverlangens von Investoren gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch nicht mehr nachkommen kann. Liquiditätsrisiken können insbesondere aufgrund unerwartet hoher Mittelabflüsse für die Sondervermögen entstehen, weil ein zur Liquiditätsbeschaffung notwendiger Verkauf einer Immobilie längere Zeit in Anspruch nimmt. Zur Steuerung des Anschlussfinanzierungsrisikos aus auslaufenden Darlehensvereinbarungen - als bedeutende Unterrisikoart des Liquiditätsrisikos - werden die Restlaufzeiten der Finanzierungen kontinuierlich überwacht und bedarfsgerecht verlängert, um kurzfristig drohende Liquiditätsengpässe aufgrund von notwendig gewordenen Darlehensablösungen zu vermeiden.

Als Marktpreisrisiken werden alle Risiken subsumiert, die zu Veränderungen des Wertes eines Sondervermögens führen können. Für Immobilien-Sondervermögen sind vor allem das Immobilienpreisrisiko, das Mietpreisrisiko, das Leerstandsrisiko und bedingt das Wiedervermie-

# Tätigkeitsbericht

tungsrisiko relevant. Unter operationellem Risiko wird insbesondere das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen verstanden, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft resultiert.

Operationelle Risiken untergliedern sich grundsätzlich in strategische Risiken und externe Risiken. Strategische Risiken können durch falsche Entscheidungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der zukünftigen strategischen Ausrichtung des Sondervermögens entstehen. Zu den externen Risiken zählen Geschäftsrisiken, Reputationsrisiken, steuerliche Risiken und politische Risiken.

Desweiteren verweisen wir hinsichtlich der Hauptanlagerisiken auf die Kapitel "Europäischer Investmentmarkt", "Trends im modernen Wohnen" und "Entwicklung auf den Immobilienmärkten" sowie auf die Angaben gem. § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB im Anhang.

## Liquidität

Der Fonds verfügt zum 30.04.2023 über ein Gesamtvolumen an Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) von rund 79,3 Mio. EUR. Das entspricht 17,0 % des Nettofondsvolumens. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen von rund 96,0 Mio. EUR entsprechen 20,5 % des Nettofondsvolumens.

Eine Prüfung des Liquiditätsrisikos erfolgt auf Basis der internen Liquiditätsgrenzen aus offenen Anteilszeichnungen und Anteilsverkäufen, Ausschüttungen im laufenden Geschäftsjahr, Umplatzierungen, Kreditaufnahmen und auslaufenden Finanzierungen sowie potenziellen Ankäufen.

## Finanzierungen

Durch die vorrausschauende Finanzierungsplanung und frühzeitige Fixierung von Kreditkonditionen erreicht der Catella Modernes Wohnen einen im aktuellen Marktvergleich niedrigen durchschnittlichen Zinssatz von 1,2 % bei einer gewichteten Restlaufzeit von 6,6 Jahren. Bis zum Ende des Kalenderjahres 2024 wird lediglich ein Kreditvolumen von 5,8 Mio. EUR (ca. 1,2 % des Nettofondsvolumens) fällig, welches in eine im Kalenderjahr 2022 fixierte langfristige Finanzierung übergehen wird.

## Ankäufe/Verkäufe

In der ersten Hälfte des Fondsgeschäftsjahres konnte die Portfolioallokation in Österreich durch den Ankauf einer kürzlich fertiggestellten Projektentwicklung im 16. Wiener Gemeindebezirk erweitert werden. Das in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus Ottakring gelegene Objekt bietet 120 kompakte Wohneinheiten, die mit Young Professionals, Studierenden, Singles und Senioren eine sehr breite Nutzergruppe ansprechen. Nach der Übernahme wurden die Wohneinheiten sukzessive vermietet, so dass das Objekt zum Ende des Geschäftsjahres kurz vor der Vollvermietung steht.

Das Leipziger Projekt mit dem Schwerpunkt Betreutes Wohnen wurde Ende März abgenommen. In ruhiger Lage und grüner Umgebung bietet das Objekt 87 seniorengerechte Wohnungen sowie ein unterstützendes Dienstleistungsangebot mit Tagespflege, Physiotherapie und Apotheke. Insbesondere aufgrund des fortschreitenden demografischen Wandels mit einem steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum und der bestehenden Versorgungslücke bei altersgerechten Wohnungen, die von der KfW langfristig auf über 2,0 Mio. Wohneinheiten geschätzt wird,<sup>7</sup> kommt der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum eine wichtige Bedeutung zu.

# Tätigkeitsbericht

Ursprünglich auf Basis der Energieeinsparverordnung 2016 geplant, wurden während des Bauprozesses energetische Optimierungen zur Verbesserung des ökologischen Fußabdrucks umgesetzt. Durch das Zusammenwirken regenerativer Energiegewinnung mit großflächiger PV-Anlage, energieeffizienter Gebäudehülle sowie hocheffektiver Wärmepumpe wird ein Endenergiebedarf von unter 20 kWh/m<sup>2</sup>a und die höchste Energieeffizienzklasse A+ erreicht.

Verkäufe haben für das Sondervermögen im Geschäftsjahr 2022/2023 nicht stattgefunden.

## Portfolioüberblick

Zum Ende des Geschäftsjahres verfügte das Sondervermögen über 18 Objekte als Assets under Management (AuM) mit einem Immobilienvermögen von rund 453,6 Mio. EUR in vier europäischen Ländern. Geografisch verteilt sich das Portfolio auf die vier zentraleuropäischen Länder Deutschland, Niederlande, Österreich und Frankreich. Durch eine breite Allokation in den Teilmärkten Studentisches Wohnen, Young Professionals, Temporäres Wohnen/ Serviced Apartments sowie Seniorenwohnen erzielt das Portfolio zusätzlich sektorale Diversifikationseffekte.

Das Immobilienvermögen ist im Geschäftsjahr 2022/2023 insbesondere durch Projektfertigstellungen und den Ankauf des Wiener Objektes um ca. 91,4 Mio. EUR angestiegen. Der Portfolioanteil der Projektentwicklungen (Basis AuM und beurkundete Ankäufe) hat sich zwischen Beginn und Ende des Berichtszeitraums von 30,3 % auf 22,6 % reduziert. Mit der fortschreitenden Fertigstellung der verbleibenden drei Projekte wird der Fonds im kommenden Geschäftsjahr die Entwicklung zu einem reinen Bestandsportfolio abschließen.

## Nachhaltigkeit

Über den Grad der Erfüllung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wird im Anhang „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ in diesem Jahresbericht zum erstmals in diesem Format berichtet.

## Ausblick

Laut den Prognosen wird die Inflation für eine längere Zeit über dem langjährigen Durchschnitt bleiben. Daher hat der EZB-Rat im März 2023 beschlossen, die Leitzinssätze um jeweils 50 Basispunkte anzuheben, um eine zeitnahe Rückkehr der Inflation auf das Ziel von 2 % zu gewährleisten. Diese Reaktion im Angesicht der aktuellen Marktspannungen soll Preis- und Finanzstabilität im Euroraum gewährleisten.<sup>8</sup>

Die neuen gesamtwirtschaftlichen Projektionen der EZB wurden vor den Spannungen an den Finanzmärkten – Silicon Valley Bank, Credit Suisse, First Republic - erstellt, die zusätzliche Unsicherheit hinsichtlich der Inflations- und Wachstumsbewertung schaffen. Die Projektionen korrigieren bereits den Pfad der Gesamtinflation nach unten, insbesondere aufgrund eines geringeren Beitrags der Energiepreise, als ursprünglich erwartet. Die Projektion geht davon aus, dass die Inflation im Durchschnitt 5,3 % im Jahr 2023, 2,9 % im Jahr 2024 und 2,1 % im Jahr 2025 betragen wird. Der zugrunde liegende Preisdruck bleibt hoch, und die Inflation ohne Energie und Nahrungsmittel wird voraussichtlich 2023 durchschnittlich bei 4,6 % liegen und dann in den folgenden Jahren abnehmen.<sup>9</sup>

# Tätigkeitsbericht

Die Basisprognosen für das Wachstum im Jahr 2023 wurden aufgrund gesunkener Energiepreise und der Widerstandsfähigkeit der Wirtschaft gegenüber dem schwierigen internationalen Umfeld nach oben korrigiert. Eine Annahme ist, dass das Wachstum in den Jahren 2024 und 2025 weiter auf 1,6 % steigen wird, unterstützt durch einen robusten Arbeitsmarkt, steigendes Vertrauen und eine Erholung der Realeinkommen. Allerdings wird der Anstieg des Wachstums aufgrund der restriktiveren Geldpolitik geringer sein als in den Prognosen aus dem Jahr 2022.<sup>10</sup>

Generell verläuft die Reaktion der Immobilienmärkte mit einer temporären Verzögerung ab, so dass eine detaillierte Bewertung zu verfrüht wäre. Es bleibt eminent, die Marktanalysen kontinuierlich fortzuführen und Aktivitäten auf Verschiebungen abzustimmen. Ein wichtiger Beobachtungspunkt bleibt, wie die Inflationsraten sich weiterentwickeln und die Zentralbanken Handlungsbedarf sehen. Unter aktuellen Bedingungen zum Ende des Geschäftsjahres des Fonds ist es ein wahrscheinliches Szenario, dass die Realzinsen vorerst verharren bis leicht zurückgehen. Dadurch könnte die Investorennachfrage wieder ansteigen.

<sup>1</sup> Eurostat.

<sup>2</sup> European Commission (2023) – European Economic Forecast Winter 2023.

<sup>3</sup> European Central Bank (2023) – Economic Bulletin Issue 2, 2023.

<sup>4</sup> MSCI – Europe Capital Trends Q1 2023.

<sup>5</sup> Eurostat, Baugenehmigungen – vierteljährliche Daten, abgerufen am 08.05.2023.

<sup>6</sup> BONARD (2023) – Student Housing Annual Report 2022.

<sup>7</sup> KfW Research (April 2020) - Fokus Volkswirtschaft Barrierearmer Wohnraum: Bedarf steigt durch Alterung steil – Förderung wirkt.

<sup>8</sup> Monthly Bulletin Februar 2023 - EZB, Wirtschaftsbericht, Ausgabe 2 / 2023 (bundesbank.de).

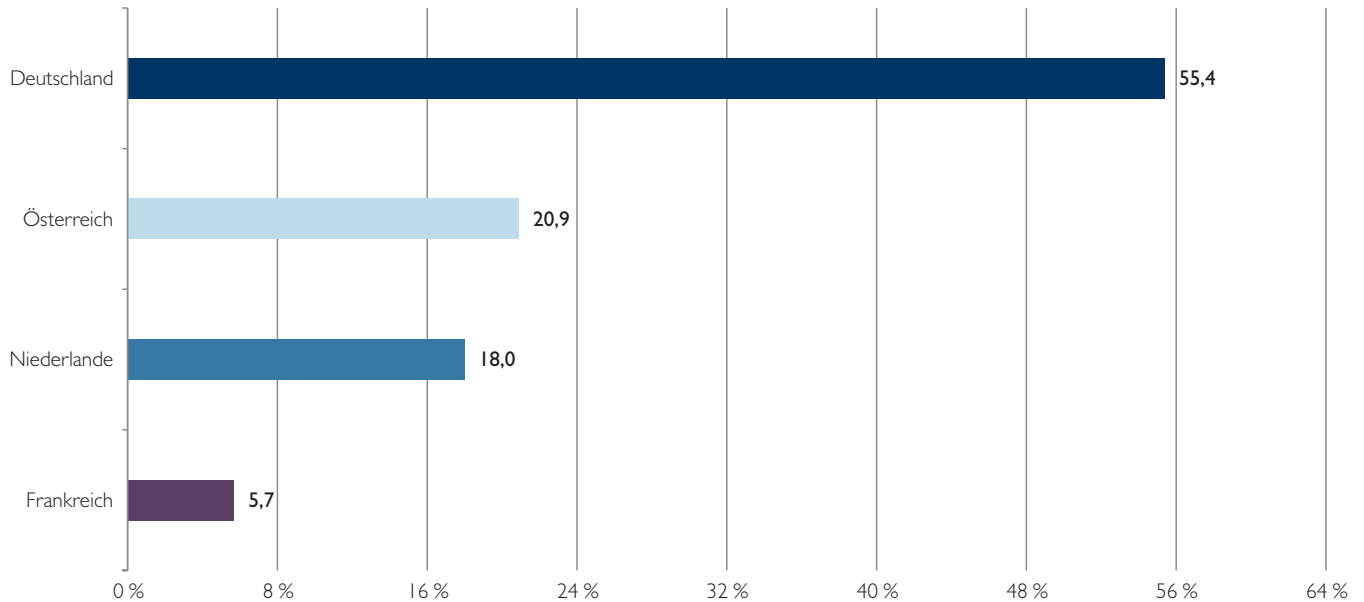
<sup>9</sup> Monthly Bulletin Februar 2023 - EZB, Wirtschaftsbericht, Ausgabe 2 / 2023 (bundesbank.de).

<sup>10</sup> Monthly Bulletin Februar 2023 - EZB, Wirtschaftsbericht, Ausgabe 2 / 2023 (bundesbank.de).

# Tätigkeitsbericht

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

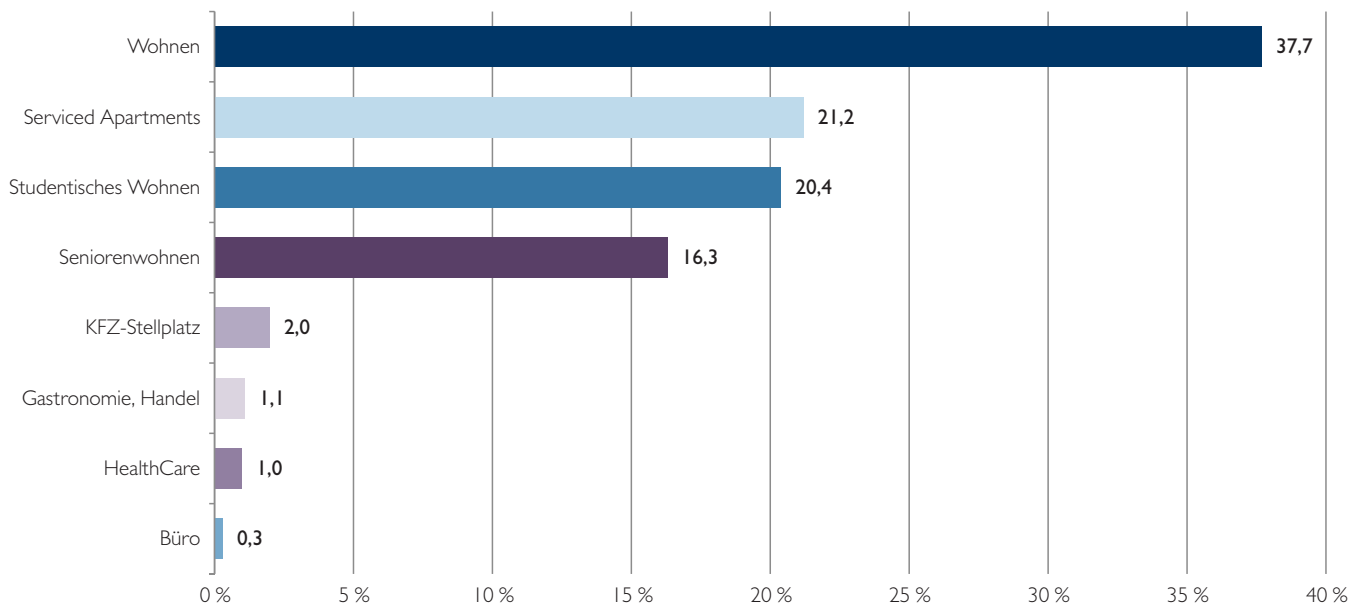
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Berechnungsbasis ist der Durchschnittswert der Gutachten zweier externer Bewerter; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

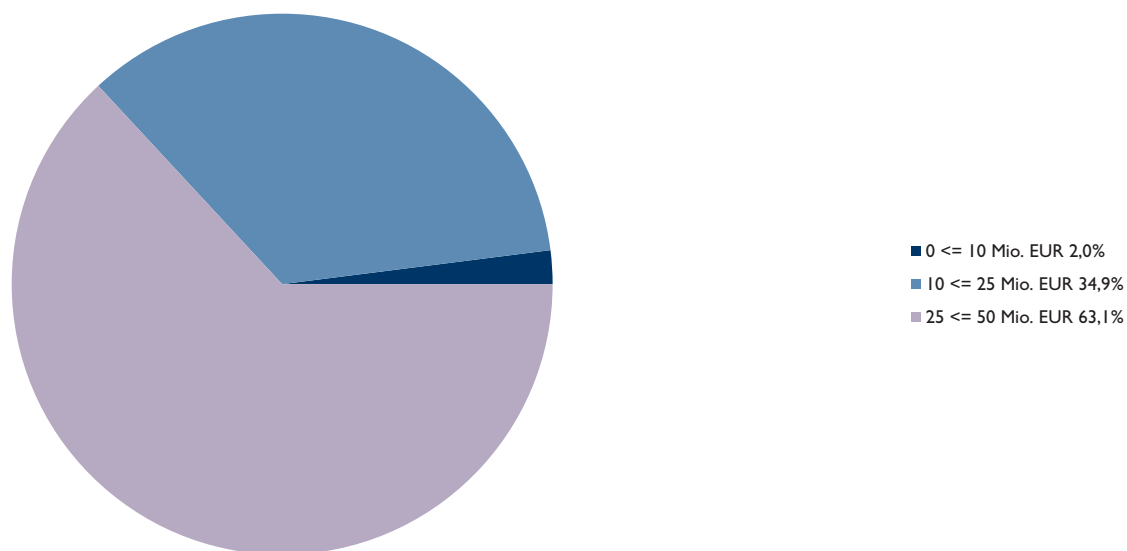
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



# Tätigkeitsbericht

## Größenklassen der Fondsimmobilien

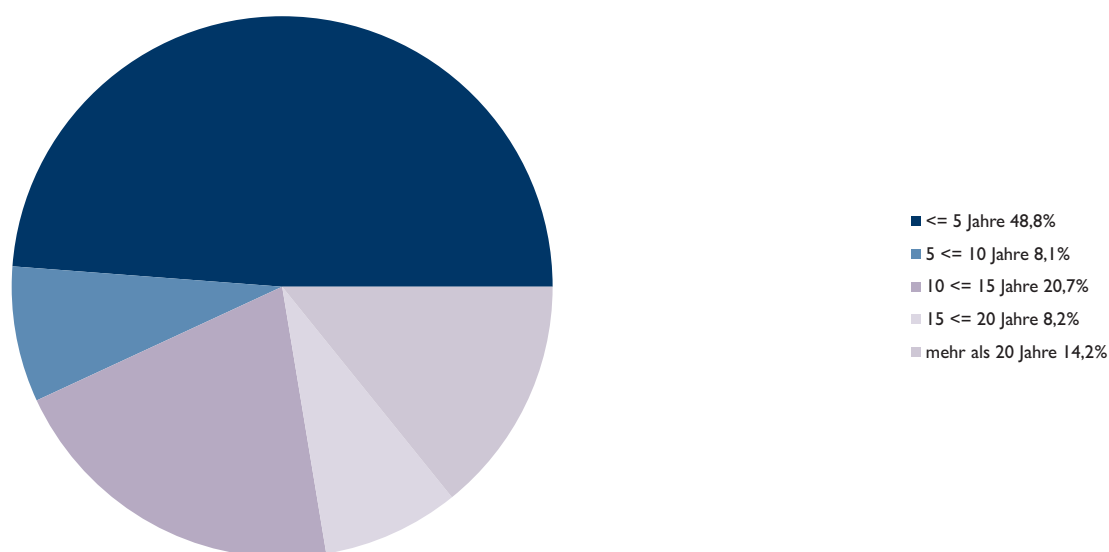
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

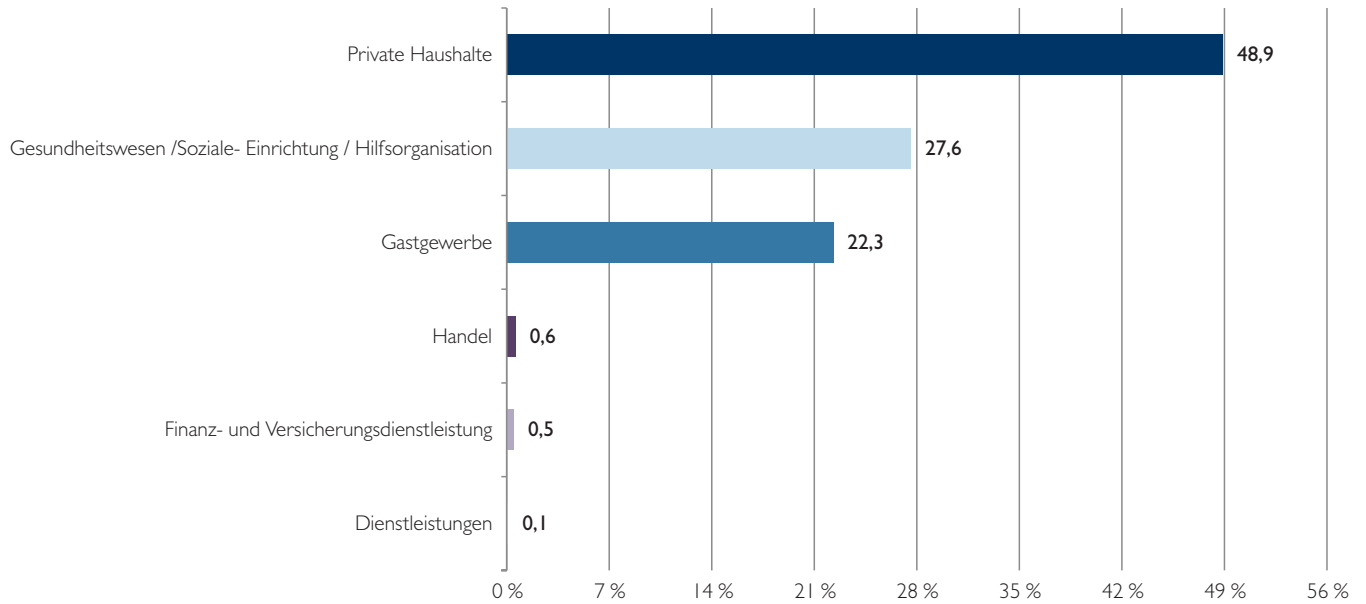
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



# Tätigkeitsbericht

## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



# Tätigkeitsbericht

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	86.085	19,0	30.015	6,6
<b>GESAMT</b>	<b>86.085</b>	<b>19,0</b>	<b>30.015</b>	<b>6,6</b>

## Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

## Übersicht Zinsänderungsrisiko

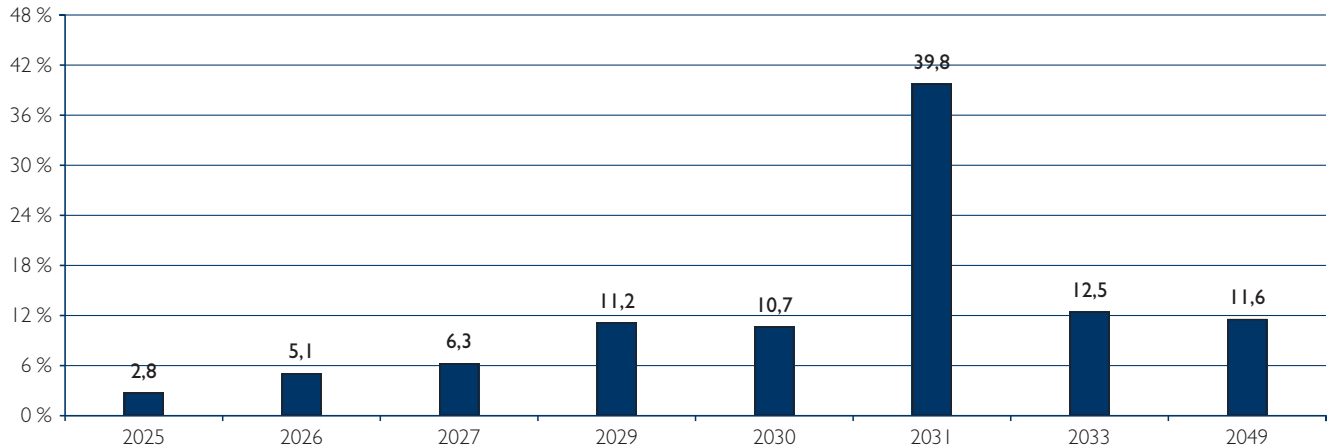
	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	5.800	5,0
1 bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	16.435	14,2
5 bis 10 Jahre	93.865	80,8
über 10 Jahre	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>116.100</b>	<b>100,0</b>



# Tätigkeitsbericht

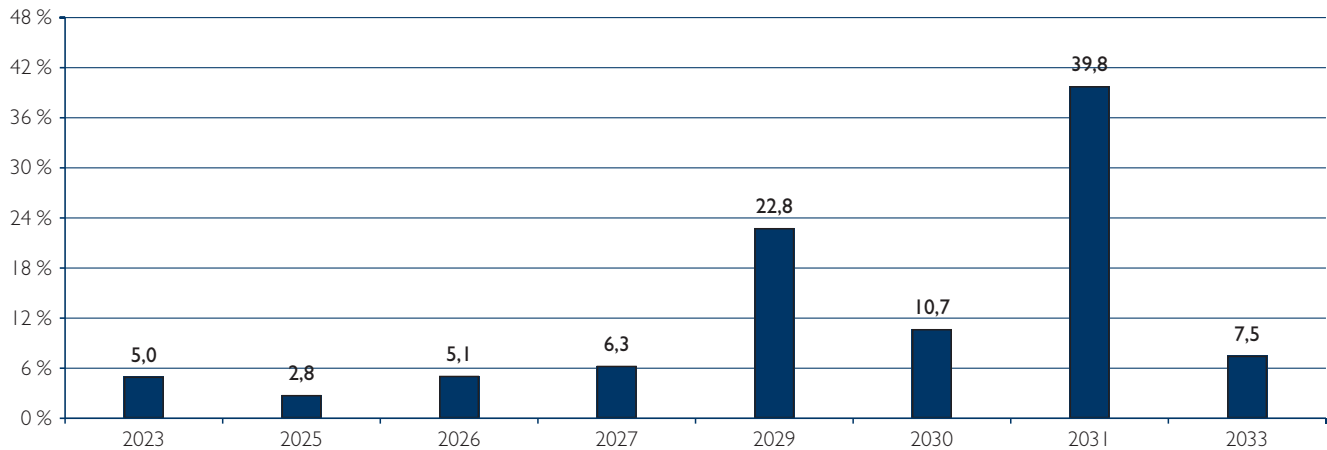
## Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens<sup>1</sup> (Basis Kalenderjahr)



## Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens<sup>1</sup> (Basis Kalenderjahr)



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt | 16.100 TEUR.

## Personal und Organisation

Am 09. März 2023 hat Herr Mattias Brodin sein Amt als Aufsichtsratsmitglied niedergelegt und Frau Johanna Bjärnemyr wurde am 16. Mai 2023 zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

# Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

## Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	30.04.2023	30.04.2022	30.04.2021	30.04.2020
Immobilien	277.030	250.950	187.610	131.695
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	64.436	45.598	42.259	6.352
Liquiditätsanlagen	79.338	86.812	149.059	165.149
Sonstige Vermögensgegenstände	143.013	120.804	71.172	44.536
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-96.011	-69.648	-53.928	-39.423
<b>Fondsvermögen in TEUR</b>	<b>467.807</b>	<b>434.517</b>	<b>396.172</b>	<b>308.310</b>
Anzahl umlaufende Anteile	44.417.497	41.713.736	38.866.860	29.921.697
Anteilwert (EUR)	10,53	10,42	10,19	10,30
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,20	0,12	0,08	0,18
Tag der Ausschüttung	01.08.2023	01.08.2022	02.08.2021	03.08.2020

# Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>434.516.548,08</b>
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>		<b>-5.005.648,32</b>
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-401.221,08
<b>2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)</b>		<b>28.337.607,56</b>
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	37.805.483,62	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-9.467.876,06	
<b>3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>		<b>698,19</b>
<b>4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>-2.264.546,88</b>
davon bei Immobilien	-2.099.630,79	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-164.916,09	
<b>5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)</b>		<b>12.623.713,76</b>
davon nicht realisierte Gewinne	5.842.617,44	
davon nicht realisierte Verluste	-1.938.886,37	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>467.807.151,31</b>

## Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Die **Ausschüttung** ergibt sich aus den Angaben im Jahresbericht des Vorjahres. Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Vorjahresberichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im Vorjahresberichtszeitraum erfasst wurde.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilpreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Ausgabeaufschläge, die dem Fonds zufließen, werden separat ausgewiesen und erhöhen den Posten „Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen“. Einbehaltene Rücknahmeabschläge werden separat ausgewiesen und mindern den Posten „Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen“ (§ 13 Abs. 3 KARBV). Der Fonds erhebt derzeit weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeabschläge.

In dem Anteilpreis sind die **aufgelaufenen Erträge** pro Anteil mit enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden ohne Korrektur der Ertragsausgleichsbeträge gezeigt. Diese werden in der Entwicklungsrechnung in einem separaten Posten ausgewiesen.

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear über einen Zeitraum von zehn Jahren (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist der Ertrags- und Aufwandsrechnung zu entnehmen.

Die im **Ergebnis des Geschäftsjahres** enthaltenen **nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergeben sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus der Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch externe Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, oder dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw. Unter der Position **Währungskursveränderungen** werden Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		262.480.000,00	56,11
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Unbebaute Grundstücke		14.550.000,00	3,11
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der Immobilien</b>		<b>277.030.000,00</b>	<b>59,22</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen		64.436.323,93	13,77
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		<b>64.436.323,93</b>	<b>13,77</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		79.338.181,24	16,96
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>		<b>79.338.181,24</b>	<b>16,96</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		3.417.045,83	0,73
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		83.880.003,66	17,93
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Zinsansprüche		2.966.043,01	0,63
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		15.501.979,21	3,31
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.335.067,08	0,29
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
5. Andere		35.913.160,12	7,68
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>143.013.298,91</b>	<b>30,57</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>563.817.804,08</b>	<b>120,52</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-86.085.000,00	-18,40
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-2.981.620,10	-0,64
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-3.791.239,29	-0,81
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. anderen Gründen		-854.174,17	-0,18
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-93.712.033,56	-20,03
II. Rückstellungen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-2.298.619,21	-0,49
Summe der Schulden <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-96.010.652,77	-20,52
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>467.807.151,31</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)		10,53	
Umlaufende Anteile		44.417.497	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.04.2023 weist der Catella Modernes Wohnen ein Netto-Fondsvermögen von 467.807 TEUR aus. Bei 44.417.497 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,53 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 3.602.290 Anteile ausgegeben und 898.529 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 28.338 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 11 direkt gehaltene Objekte und 7 indirekt über 8 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella Modernes Wohnen. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

### Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 277.030 TEUR. Es setzt sich aus 10 Wohnimmobilien und einem Bauobjekt zusammen.

Im Berichtszeitraum wurde ein Objekt für das Sondervermögen erworben. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 30.04.2023 – Teil I' dargestellt.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 64.436 TEUR. Der Fonds hält zum Stichtag 8 Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland und Österreich. Im Berichtszeitraum wurde die Gesellschaft CMW Austria 05 Lorenz-Mandl-Gasse GmbH (vormals: LOMAGA Projekt GmbH) erworben.

### Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 79.338 TEUR (Stand 30.04.2022: 86.812 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 79.338 TEUR sind 23.390 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettovolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 3.791 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 2.982 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 854 TEUR und für Rückstellungen 2.299 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 8.883 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 3.417 TEUR gegenüber.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 143.013 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (3.417 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 2.232 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.185 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (83.880 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 2.926 TEUR und aus Bankguthaben in Höhe von 40 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 15.502 TEUR und für die Beteiligungen 1.335 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 2.265 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 35.913 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 35.056 TEUR, sonstigen Forderungen aus der Immobilien- und Gesellschaftsverwaltung in Höhe von 787 TEUR sowie Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 70 TEUR.

### **Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 93.712 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 86.085 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 2.982 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 3.791 TEUR werden insbesondere mit 2.500 TEUR Siche-  
rungseinbehalte und mit 1.017 TEUR die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 854 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 292 TEUR, passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 218 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 210 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 67 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 39 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 28 TEUR.

### **Rückstellungen**







Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 2.299 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 1.432 TEUR (davon 1.297 TEUR für Capital Gain Tax), für Instandhaltungskosten in Höhe von 782 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 85 TEUR gebildet.



# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
1		Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	W, T	W 97,0 K 3,0
2		Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	W	G/H 15,5 W 79,6 K 4,9
3		Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	W	W 100,0
4		Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	W	W 100,0
5		Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	W	W 100,0
6		Herrengaben 54-60 Paßmannstraße 2-8 Rehhoffstraße 3-15 DE - 20459 Hamburg	W	W 99,5 K 0,5

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz



Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
10/2017 (Immobilie)	64	2017	2.667	-	5.039	A, EBK, G, SP
04/2019 (Immobilie)	63 / 56	2016 / 2018 / 2019	3.911	3.042 / 834	70 / 2.277	A, SP, EBK, G
04/2019 (Immobilie)	46	1977 / 1978 / 2009 / 2019	13.513	10.269	-	A, SP, EBK, G
05/2019 (Immobilie)	35	1988 / 1998	1.525	1.347 / 2.416	2.935	A, G, EBK, K
11/2019 (Immobilie)	66	2019	2.121	1.038	7.225	A, EBK
09/2020 (Immobilie)	47	1912 / 1913 / 1990 / 2011 / 2014	3.429	250	8.907	SP, EBK

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

<sup>2</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.






<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
7		Marzahner Chaussee 197-201 Allee der Kosmonauten 38,42 DE - 12681 Berlin	B		
8		Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	W	G/H W K	11,1 86,6 2,3
9		Kurzekampstraße 1b DE - 31804 Braunschweig	W	B W K	17,2 75,2 7,6
10		Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	W	W	100,0
11		Tauchaer Straße 300,302 DE - 04349 Leipzig	W	W	100,0

### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1,2</sup>

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

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
12/2020 (Immobilie)	70	2023	5.450	1.877	7.825	A, SP, EBK
06/2021 (Immobilie)	49 / 59	2012	1.138	382 / 736	3.621 / 3.267	A, EBK, G
07/2021 (Immobilie)	68 / 58	2021	3.536	4.523 / 4.521	-	A, EBK, SP
07/2021 (Immobilie)	46 / 56	2019	6.997	9.596	-	A, SP, G, K
12/2022 (Immobilie)	70	2023	6.812	6.452 / 1.718	4.748	A, SP, G

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

<sup>2</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.




<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
12		-	CMW Beteiligungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 22 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
13		Kronenburgsiegel 545,547 NL - 6831 GM Arnheim	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.150 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	W 93,2 K 6,3 A 0,5
14		Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnheim	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.150 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	W 93,0 K 6,4 A 0,6
15		Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein	CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 7.564 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.060 TEUR	W	B 1,5 W 98,5
16		-	CMW Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 31.210 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.761 TEUR	-	
17		-	CMW Austria 02 HoldCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.972 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.000 TEUR	-	

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
09/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
12/2018 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	56	1993 / 1999 / 2003 / 2018	2.766	24	2.290	A, SP, EBK
12/2018 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	60	2003 / 2018	3.730	62	3.732	A, EBK, G
08/2020 (Immobilie) 07/2020 (Beteiligung)	68	2001 / 2011 / 2021	18.167	140	8.009	A, SP, EBK
12/2020 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
12/2020 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

<sup>2</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2</sup>

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
18		Rivum 1e Straat 121 Rivum 1e Straat 131-149 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.150 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	G/H I W	1,4 0,3 98,3
19		Laaer Wald I AT - 1100 Wien	CMW Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.031 TEUR Gesellschafterdarlehen: 9.453 TEUR	B		
20		Schottenaustraße 4 AT - 1200 Wien	CMW Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 11.853 TEUR Gesellschafterdarlehen: 10.408 TEUR	B		
21		Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien	CMW Austria 05 Lorenz-Mandl-Gasse GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.062 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.148 TEUR	W	B W K	0,6 93,0 6,4

### IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1,2</sup>

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

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
12/2020 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	62	1998 / 2005 / 2019	4.514	125	4.339	A, SP, EBK
04/2021 (Immobilie) 04/2021 (Beteiligung)	70	2023	3.352	1.145 / 1.165	5.932	SP, EBK, G, A
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	80	2023	1.485	-	6.555 / 6.487	A, EBK, G, K
07/2022 (Immobilie) 07/2022 (Beteiligung)	79	2022	2.978	41	6.855	A, EBK, G, K

<sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.

<sup>2</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.

<sup>3</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

<sup>4</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.

<sup>5</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
1	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	17,3	Private Haushalte	0,2
2	Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	-	Gastgewerbe	11,9
3	Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	-	Gastgewerbe	18,0
4	Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	7,8
5	Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	11,4
6	Herrengaben 54-60 DE - 20459 Hamburg	3,5	Private Haushalte	0,1
7	Marzahner Chaussee 197-201 DE - 12681 Berlin	-	-	-
8	Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	-	Private Haushalte	8,0
9	Kurzekampstraße 1b DE - 31804 Braunschweig	1,9	Gastgewerbe	13,1
10	Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	13,2
11	Tauchaer Straße 300,302 DE - 04349 Leipzig	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	14,9

### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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



Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.221,0	4,8	1.229/1.219	25.120,0/26.000,0	28,7
580,9	5,1	579	11.090,0/11.600,0	28,2
2.210,5	5,0	2.211	43.000,0/44.620,0	29,7
631,2	5,7	600	10.700,0/11.400,0	-
1.561,2	3,7	1.701	40.200,0/44.900,0	31,7
1.276,9	2,9	1.278/1.270	45.300,0/42.840,0	28,3
-	-	2.192/2.200	14.550,0	90,7
662,6	4,4	663	15.220,0/14.700,0	-
1.045,6	5,0	1.030/1.031	21.200,0/20.970,0	-
1.176,0	4,9	1.176	23.900,0/24.100,0	48,5
850,0	3,5	850	23.900,0/24.200,0	48,9

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

<sup>2</sup> Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete. Unbefristete Mietverträge (Wohnungen und Kfz) werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

<sup>3</sup> Werte per 30.04.2023, annualisiert.

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Gutachten des externen Bewerter. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
12	Kronenburgsingel 545,547 NL - 6831 GM Arnheim	4,4	Private Haushalte	-
13	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnheim	4,2	Private Haushalte	-
14	Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein	-	Private Haushalte	-
15	Rivum 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel	1,1	Private Haushalte	0,4
16	Laaer Wald I AT - 1100 Wien	-	-	-
17	Schottenaustraße 4 AT - 1200 Wien	-	-	-
18	Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien	48,2	Private Haushalte	9,5

### 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 <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
485,3	5,2	462/464	9.290,0/9.240,0	22,7
870,4	5,4	826/823	15.650,0/16.310,0	23,8
1.538,9	4,4	1.538	35.670,0/34.640,0	27,2
947,0	4,5	947/945	20.790,0/21.590,0	-
-	-	1.251/1.233	25.467,9	34,4
-	-	1.144/1.116	29.269,0	19,8
1.248,8	3,1	1.247/1.240	39.700,0/40.860,0	-

<sup>1</sup> Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

<sup>2</sup> Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete. Unbefristete Mietverträge (Wohnungen und Kfz) werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

<sup>3</sup> Werte per 30.04.2023, annualisiert.

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Gutachten des externen Bewerter. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<sup>7</sup> Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
1	Anni-Eisler-Lehmann- Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	24.623,8	1.731,9	1.187,3	544,6	7,0	172,4	761,3	53
2	Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	11.070,0	1.120,1	553,5	566,6	10,1	110,9	656,1	71
3	Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	43.460,0	3.224,8	1.852,2	1.372,6	7,4	320,7	1.897,5	71
4	Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	11.500,0	1.001,8	679,3	322,5	8,7	100,2	601,1	72
5	Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	37.470,0	4.154,0	2.248,2	1.905,8	11,1	415,6	2.701,2	78
6	Herrengraben 54-60 DE - 20459 Hamburg	41.485,0	3.708,8	1.866,8	1.842,0	8,9	374,7	2.702,2	88
7	Marzahner Chaussee 197-201 DE - 12681 Berlin	14.500,0	-	-	-	-	-	-	-
8	Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	14.936,4	1.319,8	886,0	433,8	8,8	134,5	1.059,0	97
9	Kurzekampstraße 1b DE - 31804 Braunschweig	19.500,0	1.829,0	975,0	854,0	9,4	193,3	1.465,4	98

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil I: Übersicht Anschaffungskosten

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
10	Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	24.200,0	1.981,0	847,0	1.134,0	8,2	189,4	1.635,3	98
11	Tauchaer Straße 300,302 DE - 04349 Leipzig	24.500,0	2.110,8	857,5	1.253,3	8,6	88,0	2.022,9	115

## 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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Angaben zur Immobilie		- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
				Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR					
	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG	15.259,1		580,2	-	580,2	3,8	58,0	380,4	91
12	Kronenburgsingel 545,547 NL - 6831 GM Arnhem		7.028,4	263,6	140,1	123,4	3,7	24,6	137,1	67
13	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnhem		12.414,2	391,3	247,0	144,3	3,2	38,4	214,3	67
14	Rivum 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel		18.808,2	612,5	376,2	236,3	3,3	61,2	464,5	91

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CMW Beteiligungs GmbH	37,5	-	-	-	-	-	-	-	-
	CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG	7.885,2		492,1	-	492,1	6,2	54,7	392,2	87
15	Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein		31.373,3	1.015,5	-	1.015,5	3,2	101,9	832,5	87
	CMW Austria 01 TopCo GmbH	31.429,9		618,7	-	618,7	2,0	52,2	562,6	91
	CMW Austria 02 HoldCo GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
	CMW Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
16	Laaer Wald I AT - 1100 Wien		7.693,3	-	-	-	-	-	-	-
	CMW Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
17	Schottenaustraße 4 AT - 1200 Wien		-	-	-	-	-	-	-	-
	CMW Austria 05 Lorenz-Mandl-Gasse GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
18	Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien		38.737,8	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil I:

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Käufe

#### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	04349 Leipzig, Tauchaer Straße 300,302	W	12/2022

#### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Im Berichtszeitraum wurden folgende Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung in den Fonds aufgenommen.

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Österreich	CMW Austria 05 Lorenz-Mandl-Gasse GmbH	Wien	100	07/2022

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft CMW Austria 05 Lorenz-Mandl-Gasse GmbH in Österreich erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Österreich	1160 Wien, Lorenz-Mandl-Gasse 19,21	W	07/2022

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

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

### Verkäufe

#### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

#### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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



# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023- Teil II:

## Bestand der Liquidität

### I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 79.338 TEUR (17,0 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	3.603	-
Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	9.000	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	5.990	-
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	11.000	-
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	39.000	-
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	716	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	346	-
Oberbank AG, München	684	-
Sparkasse Hanau, Hanau	9.000	-
Summe	79.338	-

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

### II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 30.04.2023

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Investmentanteile

Stichtag: 30.04.2023

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapiere

Stichtag: 30.04.2023

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 30.04.2023

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

### VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 30.04.2023

#### I. Devisentermingeschäfte

a) Käufe und Verkäufe von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023- Teil II:

## II. Zins-Swaps

a) Käufe und Verkäufe von Zinssicherungsgeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.417.045,83	0,73
davon Betriebskostenforderungen		1.185.043,77		
davon Mietforderungen		2.232.002,06		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		83.880.003,66	17,93
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.966.043,01	0,63
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		16.837.046,29	3,60
bei Immobilien		15.501.979,21		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.335.067,08		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		35.913.160,12	7,68
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-86.085.000,00	-18,40
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.981.620,10	-0,64
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-3.791.239,29	-0,81
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-854.174,17	-0,18
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>-2.298.619,21</b>	<b>-0,49</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>467.807.151,31</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>10,53</b>	
<b>Umlaufende Anteile</b>			<b>44.417.497</b>	

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2022 bis zum 30. April 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-102.075,78	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.463.655,34	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		11.227.030,53	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		774.460,16	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		318.009,06	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>16.681.079,31</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-2.679.728,41	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.286.892,22		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-823.989,79		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-462.578,33		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-106.268,07		
2. Steuern			-120.639,40	
a) davon inländische Steuern		0,00		
b) davon ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-120.639,40		
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.019.954,65	
4. Verwaltungsvergütung			-3.529.537,33	
5. Verwahrstellenvergütung			-117.604,04	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-78.006,31	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-315.751,74	-415.626,48	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-7.961.096,62</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>8.719.982,69</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2022 bis zum 30. April 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
Realisierte Gewinne			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
Realisierte Verluste			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>0,00</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			698,19	
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>8.720.680,88</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			5.842.617,44	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-1.938.886,37	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>3.903.731,07</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>12.624.411,95</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 16.681 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -102 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 4.464 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen auf Gesellschafterdarlehen (3.705 TEUR), Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen (342 TEUR), Erträgen aus einer Weiterbelastung für Instandhaltungen eines Objekts (375 TEUR) sowie aus anderen sonstigen Erträgen (42 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 11.227 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (10.104 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (869 TEUR) zusammen.

Außerdem werden **Erträge aus Bauzinsen** in Höhe von 318 TEUR ausgewiesen.

### Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 7.961 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 2.680 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (1.287 TEUR), Instandhaltungskosten (824 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (463 TEUR) sowie Sonstige Kosten (106 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 121 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für ausländische Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet den Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.020 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 3.530 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 118 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 78 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 416 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 316 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 71 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine **Veräußerungsgeschäfte** stattgefunden.

### Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 1 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

### Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis** des Geschäftsjahres beträgt 8.721 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 3.904 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (5.843 TEUR) und Verluste (-1.939 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften.

### Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 12.624 TEUR.



# Verwendungsrechnung

zum 30. April 2023

	insgesamt	je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 272.308,96	0,01
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 8.720.680,88	0,20
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
	EUR 8.992.989,84	0,20
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>		
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 -108.490,44	0,00
	<hr/>	
	EUR -109.490,44	0,00
<b>III. Gesamtausschüttung</b>		
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 8.883.499,40	0,20
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
<b>Gesamtausschüttung auf 44.417.497 ausgegebene Anteile</b>	<b>EUR 8.883.499,40</b>	<b>0,20</b>

## Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 272.308,96 EUR.

## Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.04.2023 beträgt 8.720.680,88 EUR.

## Zuführung aus dem Sondervermögen

Eine Zuführung aus dem Sondervermögen ist nicht erfolgt.

## Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres werden für Instandsetzung gemäß § 252 KAGB 1.000,00 EUR einbehalten.

## Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

## Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 108.490,44 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

## Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 44.417.497 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 01.08.2023 insgesamt 8.883.499,40 EUR. Somit werden pro Anteil 0,20 EUR ausgeschüttet.

# Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

## **Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verweisen wir auf das *Immobilienverzeichnis Teil I* (Verzeichnis der Käufe und Verkäufe).

## **Sonstige Käufe und Verkäufe**

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

# Anhang

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,53 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	44.417.497 Stück

# Anhang

## III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

### Inhaltsverzeichnis

- I. Immobilien
  - 1. Grundlagen der Immobilienbewertung
  - 2. Ankaufs- und Regelbewertungen
  - 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen
  - 4. Grundstücke im Zustand der Bebauung
- II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
- III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
  - 1. Bankguthaben
  - 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere
    - 2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände
    - 2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs
    - 2.3 Investmentanteile
    - 2.4 Geldmarktinstrumente
  - 3. Derivate
  - 4. Wertpapier-Darlehen
  - 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte
  - 6. Forderungen
  - 7. Anschaffungsnebenkosten
  - 8. Verbindlichkeiten
  - 9. Rückstellungen
    - 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
    - 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
  - 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten
  - 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
  - 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

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

### 2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Die Ankaufsbewertung von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. Euro von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Millionen Euro von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbaurechts ist die Angemessenheit des Erbbauzinses entsprechend Satz 1 zu bestätigen.

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

# Anhang

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

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes pro Vermögensgegenstand wird aus den beiden unabhängig voneinander erstellten Gutachten der arithmetische Mittelwert berechnet. Entsprechendes gilt für Immobilien, die durch Immobilien-Gesellschaften (§ 234 KAGB) gehalten werden.

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

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von drei Monaten erfolgen.

## 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

### \* Umwelt

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

### \* Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

### \* Rechtliche Gegebenheiten

- Rechtsverlust aufgrund von Enteignung nach § 95 Abs. 1 S. 1 BauGB
- Abschluss/Verlängerung/Beendigung von Mietverträgen
- Insolvenzen von Mietern

### \* Sonstiges

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

## 4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft hat nach Erhalt der Unternehmensbewertung eine unverzügliche Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf Plausibilität durchzuführen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben in der Unternehmensbewertung auffallen, hat sie dies dem Abschlussprüfer unverzüglich mitzuteilen. Der Unternehmensbewerter hat in diesem Fall seine Wertansätze unverzüglich noch-

# Anhang

mals zu überprüfen und schriftlich mitzuteilen, ob er an seiner Unternehmensbewertung festhält oder ob sich Änderungen ergeben. In letzterem Fall hat der Unternehmensbewerter der Gesellschaft unverzüglich eine aktualisierte Unternehmensbewertung einzureichen.

## III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

### 1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

### 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

#### 2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

#### 2.3 Investmentanteile

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

#### 2.4 Geldmarktinstrumente

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

### 3. Derivate

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

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

### 4. Wertpapier-Darlehen

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



## 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

## 6. Forderungen

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

## 7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Halte-dauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

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

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

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

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

## 8. Verbindlichkeiten

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

## 9. Rückstellungen

### 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

# Anhang

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

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

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

## 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

## 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

## 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z.B.

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen und Gesellschafterdarlehen,
- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbaurechten,
- Aufwendungen für Ertragsteuern,

– Aufwendungen für Fonds- und Verwahrstellengebühren.

Im Sinne der intertemporalen Anlegergerechtigkeit können z.B. die vorgenannten Sachverhalte auch über Budgets abgebildet werden. Für die nicht in Anspruch genommenen Beträge des abgegrenzten Budgets kann dann eine Rückstellung gebildet werden.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

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

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

## **IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

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

Sofern an dem Vortag kein Mittags-Fixing um 13:30 Uhr der Reuters AG erfolgt sein sollte, wird der Devisenkurs der Währung des zuletzt erfolgten Mittags-Fixings um 13:30 Uhr der Reuters AG zugrunde gelegt.

## **V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil**

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

# Anhang

## IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,97 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,22 %
Transaktionskosten	1.049.032,25 EUR

Die **Gesamtkostenquote** zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Berichtszeitraums.

Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 7 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Im Berichtszeitraum ist keine **erfolgsabhängige Vergütung** angefallen.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren gem. § 11 Abs. 2, 3 und 4 BAB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Berichtszeitraums dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind **transaktionsabhängige Vergütungen** in Höhe von 1.049.032,25 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 4.464 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen auf Gesellschafterdarlehen (3.705 TEUR), Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen (342 TEUR), Erträgen aus einer Weiterbelastung für Instandhaltungen eines Objekts (375 TEUR) sowie aus anderen sonstigen Erträgen (42 TEUR).

# Anhang

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 416 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 316 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 71 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	11.559.683,34 EUR
Davon feste Vergütung	8.345.701,10 EUR
Davon variable Vergütungen	3.213.982,24 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2022)	96
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	5.831.478,97 EUR
Davon an Führungskräfte	4.070.105,40 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	1.761.373,57 EUR

### III. Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Catella Real Estate AG hat geeignete Verfahren und Systeme etabliert, um den gesetzlichen Anforderungen an die Vergütung der Geschäftsleitung, der sogenannten Risikoträger sowie der anderen Mitarbeiter zu entsprechen.

Die Gesamtvergütung der Mitarbeiter setzt sich aus einem Jahresfestgehalt und einer zusätzlichen variablen Vergütung zusammen. Beide Bestandteile stehen zueinander in einem Verhältnis, das sich positiv auf die Motivation und Mitarbeiterbindung auswirkt. Die feste Vergütung der Mitarbeiter ist in der Höhe so festgesetzt, dass die Bestreitung des Lebensunterhaltes sichergestellt ist und marktübliche Fixgehälter bezahlt werden. Variable Vergütung wird in Form von Bonuszahlungen einmal jährlich gezahlt. Eine garantierte variable Vergütung wird (außer in Einzelfällen im Eintrittsjahr) nicht gewährt. Die variable Vergütung orientiert sich am Geschäftserfolg der Gesellschaft sowie an der persönlichen Leistung des Mitarbeiters (anhand der quantitativen und qualitativen Zielerreichung sowie der Verhaltenskompetenz). Die Ziele werden für jedes Jahr festgelegt und nach Ablauf des Geschäftsjahres wird die Zielerreichung in einem Mitarbeiter-Gespräch überprüft.

Auf Grundlage der Größe, ihrer internen Organisation und der Art, dem Umfang und der Komplexität ihrer Geschäfte verfolgt die Catella Real Estate AG einen verhältnismäßigen Ansatz zur Einhaltung der Vergütungsgrundsätze.

Die jeweils identifizierten investmentspezifischen Nachhaltigkeitsrisiken werden im Rahmen des internen Kontrollsystems beobachtet und gesteuert. Die Vergütungspolitik unterstützt dabei ein solides und wirksames Risikomanagement auch in Bezug auf Nachhaltigkeitsrisiken dadurch, dass übermäßige Risikobereitschaft im Rahmen der Investitionsprozesse nicht gefördert werden.

Die Gesellschaft hat einen Vergütungsausschuss eingerichtet. Die jährliche Überprüfung des Vergütungssystems durch den Vergütungsausschuss hat ergeben, dass die Grundsätze der Vergütungsrichtlinie und aufsichtsrechtlichen Vorgaben an Vergütungssysteme von Kapitalverwaltungsgesellschaften eingehalten wurden und das Vergütungssystem angemessen ausgestaltet ist. Es konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden. Es gab keine wesentlichen Änderungen an der festgelegten Vergütungspolitik im abgelaufenen Geschäftsjahr.

# Anhang

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

Zum 01.01.2023 wurde ein aktualisierter Verkaufsprospekt für das Sondervermögen veröffentlicht. Die Aktualisierung hat sich anlässlich der Änderungen der Besonderen Anlagebedingungen ergeben. Die Änderungen erfolgten zur Änderung der Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens, so dass die Investitionen nicht mehr überwiegend in der Bundesrepublik Deutschland erfolgen müssen, und um ein ökologisches Merkmal im Sinne des Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) in die Anlagestrategie einzubeziehen.

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

### Angaben zum Risikoprofil gem. § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil<sup>1</sup>

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	1,04
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,21

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

**Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten**

Eine **Nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

**Name des Produkts:**

Catella Modernes Wohnen

**Unternehmenskennung (LEI-Code):**

5299001MTQ3ZPUGLNF69

## Ökologische und/oder soziale Merkmale

**Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?**

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: \_%  
 in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind  
 in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es \_% an nachhaltigen Investitionen  
 mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind  
 mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind  
 mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: \_%

Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



**Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?**

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen der Anlagestrategie bei Investitionsentscheidungen in Bezug auf Immobilien ein Merkmal aus dem Bereich Ökologie und stellt sicher, dass fortlaufend mindestens 60 % (Zielvorgabe vor 2030 nicht verpflichtend) des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche das von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegte ökologische Merkmal, wie nachfolgend dargestellt, erfüllen. Jedes Immobilieninvestment des Sondervermögens wird dazu einer entsprechenden Prüfung unterzogen. Diese erfasst sowohl das Bestandsportfolio im Zeit-

punkt der Einstufung nach Art. 8 Offenlegungsverordnung als auch alle künftig zu erwerbenden Immobilien, die sodann einer initialen und einer laufenden Prüfung unterzogen werden.

Für das Sondervermögen wird das ökologische Merkmal der Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie daneben auch der Reduzierung weiterer Emissionen u.a. von Methan, Lachgas, Fluorkohlenwasserstoffe, perfluorierte Kohlenwasserstoffe, Schwefelhexafluorid und Stickstoff Trifluorid, gemeinsam auch „CO<sub>2</sub>-Äquivalente“ („**CO<sub>2</sub>e**“), das zu dem EU-Umweltziel des Klimaschutzes beiträgt, in dem Anlage- und Verwaltungsprozess berücksichtigt. Dabei werden mit der Berücksichtigung des ökologischen Merkmals für das Sondervermögen folgende UN-Nachhaltigkeitsziele („Sustainable Development Goals“, kurz „**SDG**“) verfolgt:

- SDG 7: „Bezahlbare und saubere Energie“
- SDG 13: „Maßnahmen zum Klimaschutz“

Die Gesellschaft berücksichtigt für das Sondervermögen im Rahmen der Anlagestrategie ein ökologisches Merkmal, um eine Reduzierung der durch die Immobilien verursachten CO<sub>2</sub>-Äquivalente zu erreichen und so zu den internationalen Klimazielen des Pariser Klimaabkommens beizutragen.

Konkret ist eine Reduzierung erreicht, wenn die Emissionen der CO<sub>2</sub>-Äquivalenten einer Immobilie, gemessen in CO<sub>2</sub>e kg/m<sup>2</sup>/p.a., d.h. den Emissionen von CO<sub>2</sub>e in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr, in Einklang mit den von CRREM veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Zielpfaden zur systematischen Reduzierung von CO<sub>2</sub>e-Emissionen (<2°C Ziel, „**CRREM Zielpfad**“) stehen.

Für das Sondervermögen ist jeweils der landes- und nutzungsklassenspezifisch anwendbare Dekarbonisierungszielpfad relevant, der als Klimaziel die Begrenzung der globalen Erwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau bis zum Jahr 2050 auf weniger als 2 Grad Celsius verfolgt. Der Dekarbonisierungszielpfad verfolgt das übergeordnete Ziel der Herstellung von Vergleichbarkeit bzgl. der CO<sub>2</sub>e-Emissionen einer Immobilie mit den definierten Grenzwerten.

Ab dem Jahr 2030 müssen die Immobilien des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens fallen, verbindlich auf dem CRREM-Zielpfad (< 2,0 Grad-Ziel bis 2050) liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem Dekarbonisierungszielpfad entsprechen oder darunter liegen. Bis zum Jahr 2030 („CRREM-Übergangsphase“) erfolgt die Berichterstattung über die entsprechende Entwicklung der betroffenen Immobilien des Sondervermögens einmal pro Jahr, wobei die Zielvorgabe des Jahres 2030 noch nicht verpflichtend erreicht werden muss, vielmehr wird überprüft, welche Abweichung zwischen der Immobilie und dem im CRREM-Tool ausgewiesenen Wert in CO<sub>2</sub>e kg/m<sup>2</sup>/p.a. je Nutzungsklasse für das Jahr 2030 besteht.

#### ● *Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?*

Durch die Aufnahme der Investitionsquote von 60 % in die Anlagebedingungen zum 1. Januar 2023 wird das Portfolio jährlich einer CRREM Analyse unterzogen. Die Gesellschaft arbeitet aktuell an der



kontinuierlichen Verbesserung der Datenqualität und des Datenumfangs, um für die zukünftigen Berichtszeiträume die entsprechende Ausweisung des festgelegten Merkmals zu gewährleisten.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



## Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten negativen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurden anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren ermittelt und gemessen. Hierbei zog die Gesellschaft die Indikatoren (i) fossile Brennstoffe, (ii) Energieineffizienz sowie (iii) Abfall heran.

### **(i) Engagement in fossilen Brennstoffen**

Bei dem Indikator „fossile Brennstoffe“ ermittelte die Gesellschaft den Anteil der Investitionen des Sondervermögens in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Erfasst wurden die vorstehenden Tätigkeiten, wenn sie dem Verbrauch der fossilen Brennstoffe durch Dritte außerhalb der Immobilie dienen, z.B. Tankstellen oder Öllagerstätten von Kfz-Werkstätten.

Nicht erfasst wurden dagegen Fälle des reinen Eigenbedarfs bezogen auf die jeweilige Immobilie, z.B. der Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung des Gebäudes mit Wärme oder die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z.B. Ölheizung, Vorrat für Notstromaggregat).

Abgestellt wurde ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt wurden die Sektoren, in denen die einzelnen (gewerblichen) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen), soweit hierdurch nicht fossile Brennstoffe in der Immobilie selbst gelagert, bearbeitet etc. wurden.

Zur Bewertung dieser Kategorie ermittelte die Gesellschaft anhand der Objektunterlagen auf Flächenbasis den Anteil der Investitionen in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben.

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien getätigt, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Zum Bewertungsstichtag 31. März 2023 beträgt der Anteil von Immobilien (Coverage-Ratio: 100 %), die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, 0 % der Investitionen des Sondervermögens.

### **(ii) Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz**

Bei dem Indikator „Energieeffizienz“ betrachtete die Gesellschaft den Anteil der Investments in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert für das Sondervermögen in energieineffiziente Immobilien.

Unter energieineffiziente Immobilien fallen solche Immobilien, die – sofern vor dem 31.12.2020 errichtet – einen Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von „C“ oder schlechter aufweisen bzw. – sofern nach dem 31.12.2020 errichtet – deren Primärenergiebedarf nicht den Vorgaben an ein Niedrigstenergiegebäude genügt. Maßgeblich sind insoweit jeweils die aktuell geltenden nationalen gesetzlichen Vorgaben.

Zur Bewertung dieses Indikators sind insbesondere bei Wohnobjekten die Energieausweise der jeweiligen Objekte heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien. Insbesondere bei Bestandsimmobilien sind aktuelle Energieausweise derzeit jedoch nicht vollständig verfügbar. Die Gesellschaft bemüht sich, die Datengrundlage zu aktualisieren und zu vervollständigen, um belastbare Angaben zu diesem Indikator machen zu können. Sofern nichtsdestoweniger keine adäquaten Angaben beschafft werden können, erfolgt die Bewertung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die Gesellschaft oder geeignete Vergleichswerte.

Bei Gewerbeobjekten bzw. gewerblich genutzten Flächen wurde ebenfalls auf die Energieeffizienzklasse gemäß der Energieausweise bzw. auf den Primärenergiebedarf abgestellt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz getätigt. Zum Bewertungsstichtag 31. März 2023 beträgt der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (Coverage-Ratio: 60,9 %) 25,5 % der Investitionen des Sondervermögens.

### **(iii) Abfallerzeugung im Betrieb**

Bei dem Indikator „Abfall“ wurde der Anteil der Investition in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde, betrachtet.

Die Gesellschaft erfasste hierzu die Verkehrswerte der für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien, die nicht mit Anlagen zur Mülltrennung ausgestattet und nicht von einem Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsvertrag umfasst waren.

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallentsorgung bzw. einem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag ausgestattet waren, getätigt. Zum Bewertungsstichtag 31. März 2023 beträgt der Anteil von Immobilien, welche mit keinem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag ausgestattet sind (Coverage-Ratio: 100 %), 0 % der Investitionen des Sondervermögens.



## Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Berechnung der Hauptinvestitionen erfolgt als Durchschnitt auf vier Stichtage im Jahr (31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember).

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.05.2022 - 30.04.2023

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Hamburg, Herrengraben 54-60	Immobilien Sektor	7,91%	Deutschland
Hamburg, Kronsaaßweg 88	Immobilien Sektor	7,78%	Deutschland
Berlin, Alfred-Jung-Straße 12	Immobilien Sektor	7,50%	Deutschland
CMW Austria 01 TopCo GmbH	Immobilien Sektor	5,65%	Österreich
Mainz, Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a	Immobilien Sektor	4,54%	Deutschland
Leipzig, Sternheimstraße 11	Immobilien Sektor	4,28%	Deutschland
Braunschweig, Kurzekampstraße 1b	Immobilien Sektor	3,77%	Deutschland
CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG	Immobilien Sektor	3,72%	Deutschland
Marseille, Rue Saint-Pierre 299	Immobilien Sektor	2,70%	Frankreich
Berlin, Marzahner Chaussee 197-201	Immobilien Sektor	2,64%	Deutschland
Leipzig, Tauchaer Straße 300,302	Immobilien Sektor	2,15%	Deutschland
CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG	Immobilien Sektor	2,03%	Deutschland
Nizza, Rue Beaumont 41	Immobilien Sektor	2,03%	Frankreich
Wolfsburg, Amtsstraße 45,47	Immobilien Sektor	2,02%	Deutschland
CMW Beteiligungs GmbH	Immobilien Sektor	0,00%	Deutschland

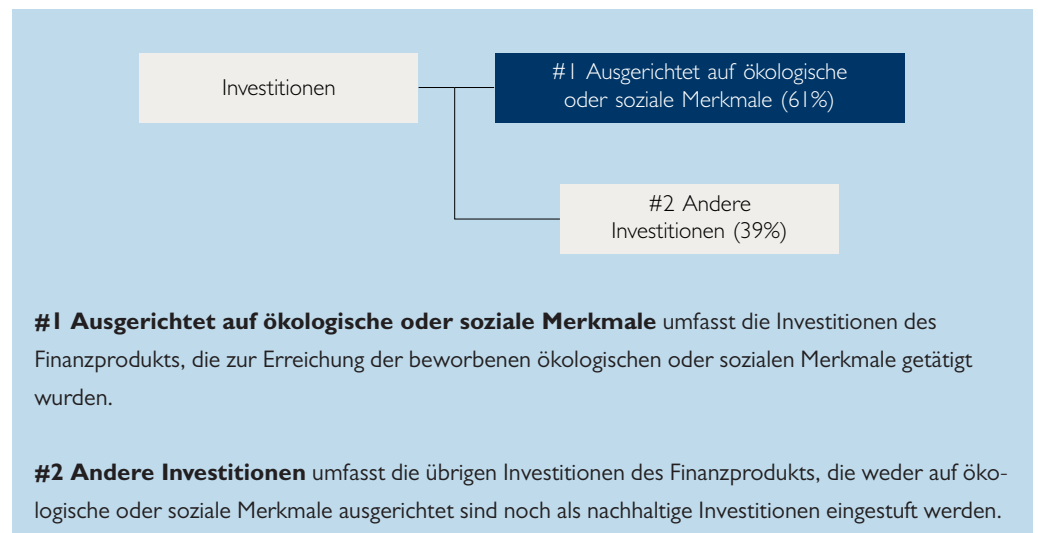


## Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

### ● Wie sah die Vermögensallokation aus?

	<u>in EUR</u>	<u>in % der Vermögenswerte</u>
Immobilien	277.030.000,00	49,1%
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	64.436.323,93	11,4%
Liquiditätsanlagen	79.338.181,24	14,1%
Sonstige Vermögensgegenstände	143.013.298,91	25,4%
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>	<b>563.817.804,08</b>	<b>100,0%</b>



### ● In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Alle nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden in Immobilien getätigt.

⇒ Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

- Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie I investiert?

Ja:

In fossiles Gas

In Kernenergie

Nein

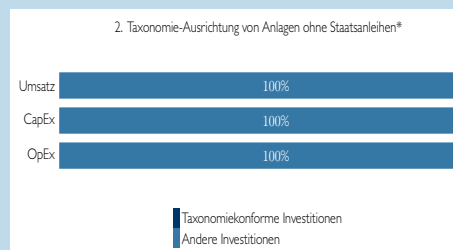
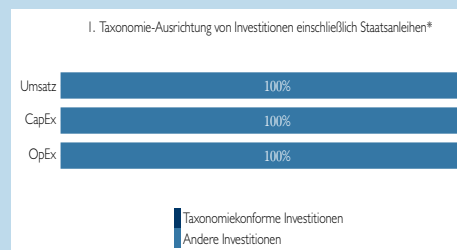
Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen

- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

In den nachstehenden Diagrammen ist in abgesetzter Farbe der Prozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen\* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



\*Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**.



**Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?**

Für das Sondervermögen wurden keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung und/oder der EU-Taxonomie getätigt. Der Anteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie-konform sind, betrug daher 0 %.



### **Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

Für das Sondervermögen wurden keine nachhaltigen Investitionen für das Sondervermögen getätigt. Der Anteil sozial nachhaltiger Investitionen betrug daher 0 %.



### **Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?**

39,4 % der Summe der Vermögensgegenstände war in Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände angelegt.

Hierbei wurde weder ein bestimmter Anlagezweck verfolgt noch bestand ein ökologischer und sozialer Mindestschutz.



## **Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?**

### **Neuerwerb / Ankäufe**

#### **Wien - Lorenz-Mandl-Gasse**

- Ankauf der kürzlich fertiggestellten Wiener Projektentwicklung mit 120 Wohneinheiten
- Hochwertiges Wohnhaus mit Energieklasse A+ (Primärenergie)

### **Projekte bzgl. Ausstattung, Austausch, Einbau, Optimierung**

#### **Leipzig - Tauchaer Straße**

- Umstellung des Energiekonzeptes mit einem Austausch des vorgesehenen BHKW gegen eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage
- Erhöhung des Energieeffizienzstandards von EnEv 2016 auf den KfW40 ee Effizienzhaus-Standard
- Erzielung von sehr geringem Endenergiebedarf von unter 20 kWh/m<sup>2</sup> und dem Energielabel A+

#### **Berlin - Marzahner Chaussee**

- Erhöhung des Energieeffizienzstandards auf KfW 55 durch Verbesserung der Fassadendämmung und Wärmeschutzglas



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

- Für das Sondervermögen wurde kein Referenzwert festgelegt.

München, 21. Juli 2023

**Catella Real Estate AG**



Andreas Wesner  
Vorstandssprecher



Dr. Bernd Thalmeier  
Vorstand



# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München

## Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Catella Modernes Wohnen - bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2022 bis zum 30. April 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. April 2023, der Ertrags und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2022 bis zum 30. April 2023 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Catella Real Estate AG unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Gesamtdokument Jahresbericht, mit Ausnahme der im Prüfungsurteil genannten Bestandteile des geprüften Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Catella Real Estate AG sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigung) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Catella Real Estate AG zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen und Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Catella Real Estate AG abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern Catella Real Estate AG bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Catella Real Estate AG aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Catella Real Estate AG nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutende Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 21. Juli 2023

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

gez. Kopp  
Wirtschaftsprüfer

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Renditen

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

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.04.2022 bis 30.04.2023

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2022 bis 30.04.2023

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2022 bis 30.04.2023

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2022 bis 30.04.2023

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
<b>direkt gehalten</b>						
Deutschland	237.091	-	237.091	82.156	72.313	
Frankreich	26.705	-	26.705	1.274	-	
Österreich	-	-	-	-1	-	
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>263.796</b>	<b>-</b>	<b>263.796</b>	<b>83.428</b>	<b>72.313</b>	
<b>indirekt gehalten</b>						
Deutschland	-	-	-	20	-	
Niederlande	-	81.082	81.082	1.605	15.450	
Österreich	-	76.629	76.629	1.528	7.130	
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>-</b>	<b>157.711</b>	<b>157.711</b>	<b>3.153</b>	<b>22.580</b>	
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>263.796</b>	<b>157.711</b>	<b>421.506</b>	<b>86.582</b>	<b>94.893</b>	<b>467.828</b>

## Bewertung

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	Positive Wertänderungen i. Gutachten	Sonstige positive Wertänderungen	Negative Wertänderungen i. Gutachten	Sonstige negative Wertänderungen	Latente Steuern	Wertänderungen i. Gutachten insgesamt	Sonstige Wertänderungen insgesamt
<b>direkt gehalten</b>									
Deutschland	251.020	12.241	5.015	-	-2.680	-1.865	-575	2.335	-2.440
Frankreich	26.010	1.263	470	-	-1.225	-235	-	-755	-235
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>277.030</b>	<b>13.504</b>	<b>5.485</b>	<b>-</b>	<b>-3.905</b>	<b>-2.100</b>	<b>-575</b>	<b>1.580</b>	<b>-2.674</b>
<b>indirekt gehalten</b>									
Deutschland	-	-	-	-	-	-113	-	-	-113
Österreich	95.017	3.615	1.831	-	-170	-52	-413	1.661	-465
Niederlande	81.590	3.772	5.025	-	-1.395	-226	-1.305	3.630	-1.531
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>176.607</b>	<b>7.387</b>	<b>6.856</b>	<b>-</b>	<b>-1.565</b>	<b>-391</b>	<b>-1.717</b>	<b>5.291</b>	<b>-2.109</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>453.637</b>	<b>20.891</b>	<b>12.341</b>	<b>-</b>	<b>-5.470</b>	<b>-2.491</b>	<b>-2.292</b>	<b>6.871</b>	<b>-4.783</b>

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Vermietungsinformation

Jahresmietertrag <sup>1</sup>	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
<b>direkt gehalten</b>									
Deutschland	1,8	0,9	0,0	0,0	95,8	0,0	1,5	0,0	
Frankreich	0,0	5,7	0,0	0,0	93,1	0,0	1,2	0,0	
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>95,5</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	
<b>indirekt gehalten</b>									
Niederlande	0,6	0,4	0,0	0,1	96,5	0,0	2,2	0,2	
Österreich	0,6	0,0	0,0	0,0	93,0	0,0	6,4	0,0	
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>95,7</b>	<b>0,0</b>	<b>3,3</b>	<b>0,1</b>	
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>1,3</b>	<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>95,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,0</b>	

Leerstand <sup>2</sup>	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
<b>direkt gehalten</b>									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0	0,2	0,0	98,1
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>98,3</b>
<b>indirekt gehalten</b>									
Niederlande	0,0	0,0	0,0	0,1	0,7	0,0	1,3	0,0	97,9
Österreich	0,6	0,0	0,0	0,0	6,5	0,0	4,2	0,0	88,8
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,0</b>	<b>95,9</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>97,5</b>

<sup>1</sup> Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

<sup>2</sup> Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 30.04.2023.

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % <sup>1</sup>	unbefristet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033+
<b>direkt gehalten</b>												
Deutschland	24,4	0,9	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	74,1
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,7	94,3	0,0	0,0
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>21,5</b>	<b>0,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>11,1</b>	<b>0,4</b>	<b>65,4</b>
<b>indirekt gehalten</b>												
Niederlande	98,8	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	81,6	16,8
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>76,7</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>18,5</b>	<b>3,8</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>38,3</b>	<b>0,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>7,7</b>	<b>6,0</b>	<b>46,6</b>

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

# Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

## Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)<sup>1</sup>

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2022/2023	Berichtszeitraum 2021/2022	Berichtszeitraum 2020/2021	Berichtszeitraum 2019/2020
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	4,0	4,0	4,1	4,7
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8	-0,8	-0,6	-0,6
Nettoertrag	3,3	3,2	3,6	4,1
Wertänderungen	1,0	2,7	-0,1	2,0
Ertragsteuern	0,0	0,0	-0,1	-0,1
latente Steuern	-0,5	-0,6	-0,2	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,7	5,3	3,2	6,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	4,4	6,5	3,8	7,5
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>4,4</b>	<b>6,5</b>	<b>3,8</b>	<b>7,5</b>
<b>II. Liquidität</b>				
	<b>-0,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,3</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten<sup>2</sup></b>	<b>2,2</b>	<b>3,1</b>	<b>0,7</b>	<b>3,0</b>

<sup>1</sup> Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung

<sup>2</sup> nach BVI-Methode



# Steuerliche Hinweise

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig<sup>1</sup> sind. Dem ausländischen Anleger<sup>2</sup> empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilsenerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Der Fonds ist als Zweckvermögen körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag. Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Gewerbesteuer befreit.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Der Solidaritätszuschlag wird bei den der Abgeltungsteuer unterliegenden Einkünften aus Kapitalvermögen und bei der Körperschaftsteuer weiterhin erhoben. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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

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

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

# Steuerliche Hinweise

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

### Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird ermittelt durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird. Dabei ist auf den Zinssatz abzustellen, den die Deutsche Bundesbank anhand der Zinsstrukturdaten jeweils auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht den maßgebenden Zinssatz im Bundessteuerblatt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

# Steuerliche Hinweise

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Die Deutsche Bundesbank hat auf den 2. Januar 2023 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von 2,55 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des positiven Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 4. Januar 2023, BStBl. 2023 I (dort Seite 178), die Vorabpauschale für 2023 unter Anwendung des Basiszins ermittelt.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Pri-

# Steuerliche Hinweise

vatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 % bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Anteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags, aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

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

# Steuerliche Hinweise

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

## Ausschüttungen

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

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

## Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird ermittelt durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird. Dabei ist auf den Zinssatz abzustellen, den die Deutsche Bundesbank anhand der Zinsstrukturdaten jeweils auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht den maßgebenden Zinssatz im Bundessteuerblatt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

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

Die Deutsche Bundesbank hat auf den 2. Januar 2023 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von 2,55 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des positiven Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 4. Januar 2023, BStBl. 2023 I (dort Seite 178), die Vorabpauschale für 2023 unter Anwendung des Basiszins ermittelt.

# Steuerliche Hinweise

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Anwendung der Immobilienteilfreistellung schließt die Anwendung der Aktienteilfreistellung aus.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Kapitalertragsteuerabzug.

## Negative steuerliche Erträge

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

## Abwicklungsbesteuerung

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

## Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen<sup>3</sup>. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

## Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag wird bei den der Abgeltungsteuer unterliegenden Einkünften aus Kapitalvermögen und bei der Körperschaftsteuer weiterhin erhoben.

# Steuerliche Hinweise

## Kirchensteuer

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

## Ausländische Quellensteuer

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

## Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung stiller Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung<sup>4</sup>, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

## Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

# Steuerliche Hinweise

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

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

## GRUNDERWERBSTEUER

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

## 3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Catella Modernes Wohnen nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung ggf. jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren. Somit sind ggf. die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2023 mindestens 444.483 Anteile am Sondervermögen Catella Modernes Wohnen hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Catella Modernes Wohnen zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Catella Real Estate AG, Steuerabteilung, Alter Hof 5, 80331 München), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.



# Steuerliche Hinweise

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3%-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

## 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.

<sup>1</sup> Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

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

<sup>3</sup> § 37 Abs. 2 AO.

<sup>4</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2022

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2022

7.759 TEUR

## Aufsichtsrat

### **Timo Nurminen**

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

### **Christoffer Abramson**

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB (publ), Schweden

Chief Executive Officer (CEO)

### **Bernd Schöffel**

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

### **Peter Scherkamp**

Scherkamp GmbH, München

Selbstständiger Unternehmensberater

### **Mattias Brodin** - bis 09.03.2023

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer

### **Johanna Bjärnemyr** - ab 16.05.2023

Catella AB (publ), Schweden

Head of Group Legal

## Vorstand

### **Dr. Bernd Thalmeier**

### **Andreas Wesner**

## Gesellschafter

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

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

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

## Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Paris:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2022

1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2022

2.403.312 TEUR

## Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klingelhöferstraße 18

10785 Berlin

# Gremien

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

#### **Markus Obermeier**

Dipl.-Ing. (FH)

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

#### **Thore Simon - ab 01.07.2022**

Dipl.-Oec.

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

#### **Stefan Zehnter**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

#### **Tobias Gilich - bis 30.06.2022**

Dipl.-Ing.

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

#### **Dirk Strelow**

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

### b) Ankaufsbewerter

#### **Michael Flüge - bis 30.06.2022**

Dipl.-Ing., Architekt

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

#### **Marcus Braun - bis 31.12.2022**

Dipl.-Kfm.

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

#### **Klaus Edenharter - bis 31.12.2022**

Dipl.-Ing.

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

#### **Peter Hihn - bis 31.12.2022**

Dipl.-Ing. (VDI)

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

#### **Renate Grünwald**

Dipl.-Ing.

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

#### **Florian Dietrich**

Dipl.-Ing.

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

#### **Dr. Martin Töllner - ab 01.07.2022**

Dipl.-Ing., Architekt

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

#### **Thorsten Schröder - ab 01.07.2022**

Dipl.-Kfm., Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

#### **Timo Bill - ab 01.01.2023**

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), MBA

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

#### **Reinhard Möller - ab 01.01.2023**

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

## Anlageausschuss

#### **Dirk Fabianke**

Catella Real Estate AG

#### **Markus Borgert**

DKM Darlehnskasse Münster eG

#### **Thomas Albrecht**

Evangelische Bank

#### **Rainer Nickels**

Kreissparkasse Bitburg-Prüm

#### **Robert Schleifenbaum**

Sparkasse HagenHerdecke

#### **Michael Renz**

Sparkasse Hochfranken

#### **Bernd Frei**

Sparkasse Hochrhein

#### **Stefan Reichle**

Sparkasse Salem-Heiligenberg

#### **Stefan Kerstein**

Sparkasse Waldeck-Frankenberg

#### **Sebastian Fischer**

Sparkasse Wetzlar

# Gremien

**Matthias Seeger**

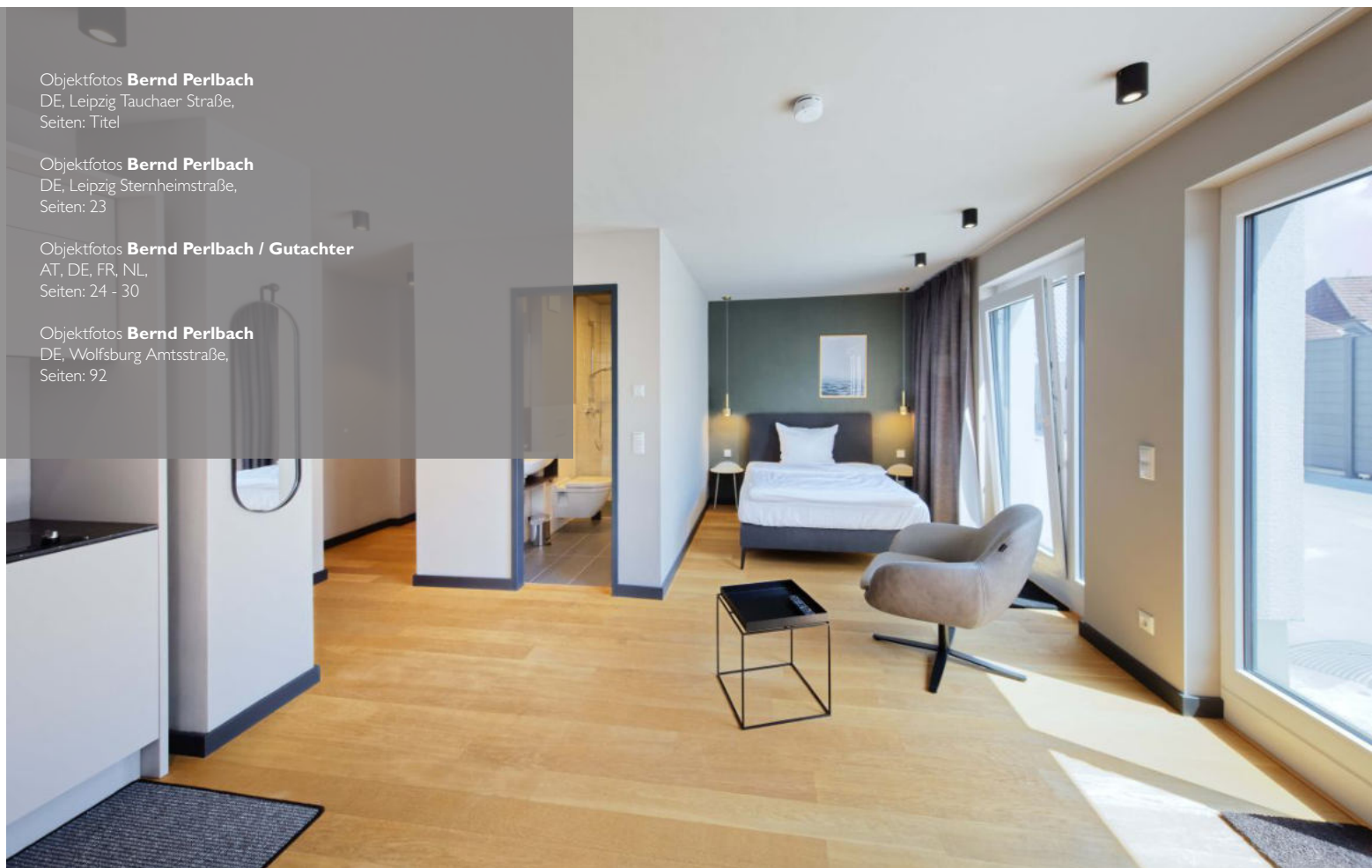
Sparkasse Zollernalb

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
DE, Leipzig Tauchaer Straße,  
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
DE, Leipzig Sternheimstraße,  
Seiten: 23

Objektfotos **Bernd Perlbach / Gutachter**  
AT, DE, FR, NL,  
Seiten: 24 - 30

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
DE, Wolfsburg Amtsstraße,  
Seiten: 92





**Catella Real Estate AG**

Sitz in München

**Vorstand:**

Dr. Bernd Thalmeier  
Andreas Wesner

**Aufsichtsrat:**

Timo Nurminen  
Christoffer Abramson  
Bernd Schöffel  
Peter Scherkamp  
Mattias Brodin - bis 09.03.2023  
Johanna Bjärnemyr - ab 16.05.2023

[www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds)