



# CATELLA MODERNES WOHNEN

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2023





# Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.10.2023	Stand 30.04.2023	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	432.371	467.807	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	552.227	583.907	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	-16.907	28.338	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	26,6	25,6	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	450.150	453.637	TEUR
davon direkt gehalten	267.740	277.030	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	182.410	176.607	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	18	18	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7	7	
davon im Bau/Umbau	1	3	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Käufe von Objekten	0	2	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	93,3	97,5	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	59.897	79.338	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	-7.659	-14.095	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	52.237	65.243	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	12,1	13,9	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	-2,1	2,2	%
seit Auflage <sup>10</sup>	9,2	11,5	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	42.753.081	44.417.497	Stück
Anteilwert <sup>11</sup>	10,11	10,53	EUR
Ausgabepreis <sup>12</sup>	10,62	11,06	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	n.a.	01.08.2023	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,20	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>			
	0,52	0,97	%

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 01.05.2023 bis 31.10.2023, im Vergleichszeitraum vom 01.05.2022 bis 30.04.2023.
- 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 31.10.2023 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 31.10.2023, Angabe zum 30.04.2023 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 30.04.2023.
- 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
Zwischenbericht der Fondsverwaltung	6
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023 (Vermögensübersicht)	15
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023 - Teil I:	18
Immobilienverzeichnis	18
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	26
Übersicht Anschaffungskosten	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	34
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023 - Teil II:	35
Bestand der Liquidität	35
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023 - Teil III:	37
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	37
Ertrags- und Aufwandsrechnung	38
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	42
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	42
Sonstige Käufe und Verkäufe	42
Anhang	43
Übersicht Vermietung	55
Gremien	57

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Europäische Wirtschaft

Die Wirtschaftsprognose der Europäischen Kommission zeichnet ein differenziertes Bild der wirtschaftlichen Lage in der EU. Die Wachstumsprognosen wurden abgeschwächt und liegen nun bei 0,8 % für 2023, ein leichter Rückgang gegenüber dem in der Frühjahrsprognose prognostizierten Wert von 1,0 %, wobei die Erwartungen für 2024 ebenfalls auf 1,4 % gesenkt wurden. Diese Anpassung spiegelt eine Reihe von Herausforderungen wider, darunter den durch das anhaltend hohe Preisniveau gedämpften Binnenkonsum und die von einer spürbaren Straffung der Geldpolitik geprägte Landschaft.

Die Inflation, die sowohl für die politischen Entscheidungsträger als auch für die Öffentlichkeit ein zentrales Anliegen darstellt, zeigt Anzeichen einer Abschwächung. Da der Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) in der EU im Jahr 2023 voraussichtlich bei 6,5 % und im Jahr 2024 bei 3,2 % liegen wird, herrscht vorsichtiger Optimismus, dass der Höhepunkt des Inflationsdrucks überschritten sein könnte. Dieser Trend spiegelt sich auch in der Eurozone wider, wo für 2023 5,6 % und für 2024 2,9 % prognostiziert werden, was einen allmählichen Rückgang gegenüber früheren Höchstständen bedeutet.

Die Weltwirtschaft entwickelt sich Anfang 2023 zwar geringfügig besser als erwartet, bietet aber angesichts der relativ unveränderten Aussichten für den Welthandel keine wesentliche Unterstützung für das EU-Wachstum. Im EU-Binnenmarkt werden die Auswirkungen der geldpolitischen Straffung noch bis 2024 zu spüren sein, doch ist mit einer leichten Wachstumsbelebung zu rechnen, wenn die Inflation nachlässt, der Arbeitsmarkt seine Stärke beibehält und die Realeinkommen sich zu erholen beginnen.

Die Risiken und Ungewissheiten sind groß: der anhaltende Krieg Russlands gegen die Ukraine und die eskalierenden Spannungen im Nahen Osten, tragen zu einem prekären geopolitischen Klima bei. Darüber hinaus trüben die potenziell stärkeren Auswirkungen der geldpolitischen Straffung, der anhaltende Preisdruck und die eskalierenden Klimarisiken, die durch einen Sommer mit extremen Wetterereignissen unterstrichen wurden, die wirtschaftlichen Aussichten.<sup>1</sup>

## Europäische Kapitaltrends

Das Volumen der europäischen Immobilientransaktionen ist auf ein Niveau gesunken, das seit 2010 nicht mehr erreicht wurde, da steigende Zinsen und ein stockendes Wirtschaftswachstum den Transaktionsfluss in allen wichtigen Märkten und Sektoren weiterhin bremsen. Der Markt befindet sich nun im fünften aufeinanderfolgenden Quartal in einem Abschwung, der im 3. Quartal 2022 begann. Die rasche Abkehr von dem seit der globalen Finanzkrise herrschenden Niedrigzinsumfeld mit niedrigen Renditen hat den Immobilienmarkt, der fast ein Jahrzehnt lang von billigem Kapital profitiert hatte, aus dem Gleichgewicht gebracht. Diese harte Anpassung hat zu einem erheblichen Rückgang des Transaktionsflusses geführt, da die Käufer ihre Reservepreise schneller anpassen als die Verkäufer, was zu einer erheblichen Diskrepanz bei den Preiserwartungen führt.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

**Tabelle I: Transaktionsvolumen nach Objektkategorie<sup>2</sup>**

	Volumen Q3/2023		Volumen Q1 - Q3/2023	
	Mrd. EUR	Jahresvergleich	Mrd. EUR	Jahresvergleich
Büro	8,8	-67%	32,5	-61%
Industrie & Logistik	6,0	-61%	22,6	-58%
Einzelhandel	6,6	-32%	21,2	-44%
<b>Gesamt Gewerbeimmobilien</b>	<b>21,5</b>	<b>-58%</b>	<b>76,4</b>	<b>-56%</b>
Hotel	2,8	-17%	9,4	-11%
Wohnimmobilien	5,6	-62%	21,9	-58%
Seniorenwohnen & Pflege	1,2	-40%	4,2	-32%
Grundstücke	1,7	-61%	7,2	-51%
<b>Gesamt</b>	<b>32,8</b>	<b>-57%</b>	<b>119,0</b>	<b>-54%</b>

Die Daten im Jahresvergleich zeigen einen weit verbreiteten Rückgang des Transaktionsvolumens in verschiedenen Immobilienkategorien. Der Hotelsektor hat sich zwar noch nicht vollständig erholt, verzeichnet aber einen vergleichsweise milderen Abschwung, vor allem wenn man bedenkt, dass er während der Covid-Pandemie vor erheblichen Herausforderungen stand. Der Sektor für Seniorenwohnungen und -pflege zeichnet sich durch ein relativ starkes Investoreninteresse aus, was ihn von anderen Anlageklassen abhebt. Im Gegensatz dazu ist der stärkste Rückgang der Investitionstätigkeit im Bürosektor zu verzeichnen, wobei auch Wohnungen und Industrieimmobilien, die zuvor durch die pandemiebedingte Nachfrage begünstigt wurden, spürbare Rückgänge zu verzeichnen haben.

Die jüngsten Turbulenzen auf dem Anleihemarkt, auf dem sich viele Referenzzinssätze einem Mehrjahreshoch nähern, lassen für das vierte Quartal keine wesentliche Belebung der Aktivität erwarten. Die Unsicherheit bei der Preisbildung, die durch die geringe Liquidität und die Volatilität der wichtigsten Benchmarks noch verstärkt wird, hat den Preisfindungsprozess erschwert. Darüber hinaus haben die hohen Finanzierungskosten die Fremdfinanzierung für viele Marktteilnehmer unrentabel gemacht, was den Transaktionsfluss und den Umfang der Transaktionen weiter einschränkt. Obwohl es keine Anzeichen für einen stärkeren Abschwung des Marktes für den Rest des Jahres gibt, scheinen die Anzeichen für eine wesentliche Markterholung bis 2024 verschoben zu werden.<sup>3</sup>

## Fondsstrategie und Bericht des Fondsmanagers

Das Immobilienvermögen des Catella Modernen Wohnen hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn durch die fortschreitenden Fertigstellungsaktivitäten der Projektentwicklungen erhöht und beträgt 450,15 Mio. EUR per 31.10.2023.

## Performance

Der Catella Modernes Wohnen konnte seit 19.07.2017 eine Gesamtrendite von 9,2 % erwirtschaften (Stand: 31.10.2023). In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2023/2024 (01.05.2023 bis 31.10.2023) lag die BVI-Gesamtrendite bei -2,1 %, welches insbesondere auf die

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Marktwertfortschreibungen der Verkehrswerte vor dem Hintergrund der makroökonomischen Rahmenbedingungen des gestiegenen Zinsumfeldes und der damit einhergehenden geringeren Transaktionsaktivität zurückzuführen ist.

## Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.10.2023 rd. 59,9 Mio. EUR (13,9 % des Nettofondsvolumens).

## Finanzierungen

Durch die vorausschauende Finanzierungsplanung und frühzeitige Fixierung von Kreditkonditionen erreicht der Catella Modernes Wohnen einen im aktuellen Marktvergleich niedrigen durchschnittlichen Zinssatz von 1,1 % bei einer gewichteten Restlaufzeit von 6,7 Jahren. Bis zum Ende des Kalenderjahres 2025 wird lediglich ein Kreditvolumen von 3,2 Mio. EUR (ca. 0,7 % des Nettofondsvolumens) fällig.

## Transaktionen und Portfolio

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres kam es zu keinen Veränderungen der Portfoliozusammensetzung durch Ankäufe oder Verkäufe. Durch die Fertigstellungen der Wiener Projektentwicklungen mit 204 Einheiten im Juni und weiteren 122 kompakten Wohneinheiten im Gemeindebezirk Brigittenau wurde der Bestand des Fonds weiter ausgebaut. Das Portfolio ist derzeit über vier zentraleuropäische Länder diversifiziert und besteht derzeit aus 17 Bestandsobjekten sowie einer verbleibenden Projektentwicklung in Berlin. Die Übernahme der Projektentwicklung mit einem Fokus auf kompakte Wohneinheiten wird voraussichtlich im ersten Quartal des neuen Jahres erfolgen, wodurch der Übergang zu einem reinen Bestandsportfolio abgeschlossen wird. Die Fertigstellungen und die aktuell laufenden Erstvermietungen wirken sich positiv auf die zukünftigen Mieterträge des Fonds aus.

<sup>1</sup> European Commission (2023) – European Economic Forecast Summer 2023.

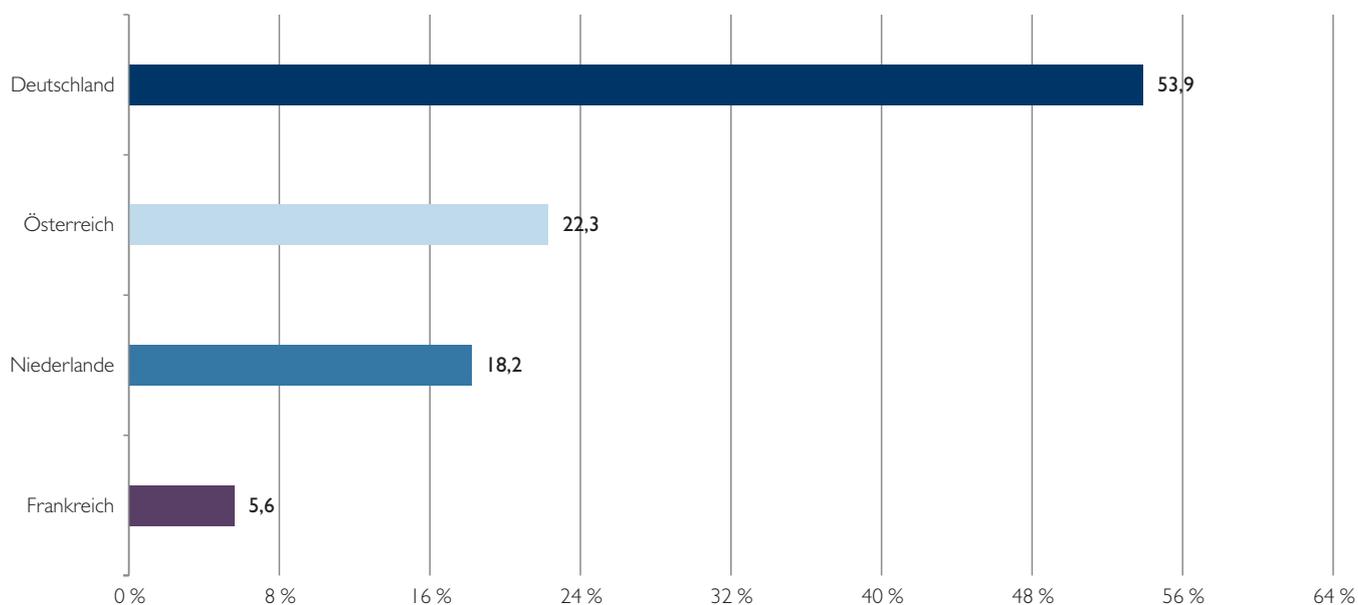
<sup>2</sup> MSCI (2023) – Europe Capital Trends Q3 2023.

<sup>3</sup> MSCI (2023) – Europe Capital Trends Q3 2023.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

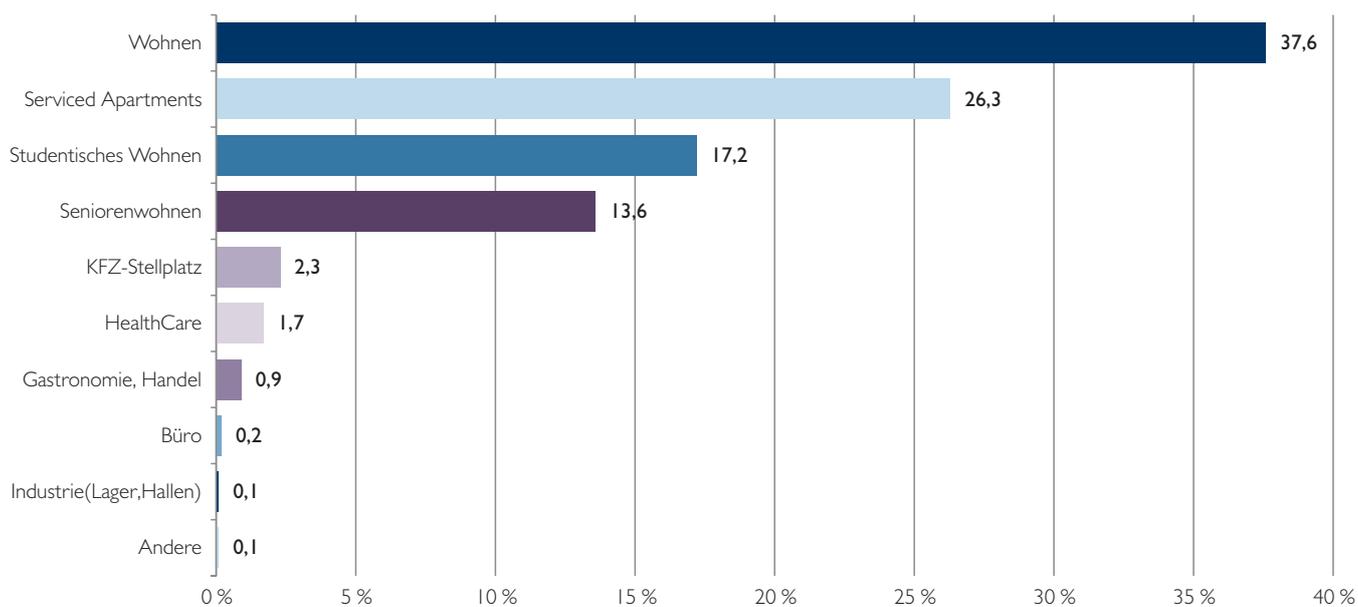
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



<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

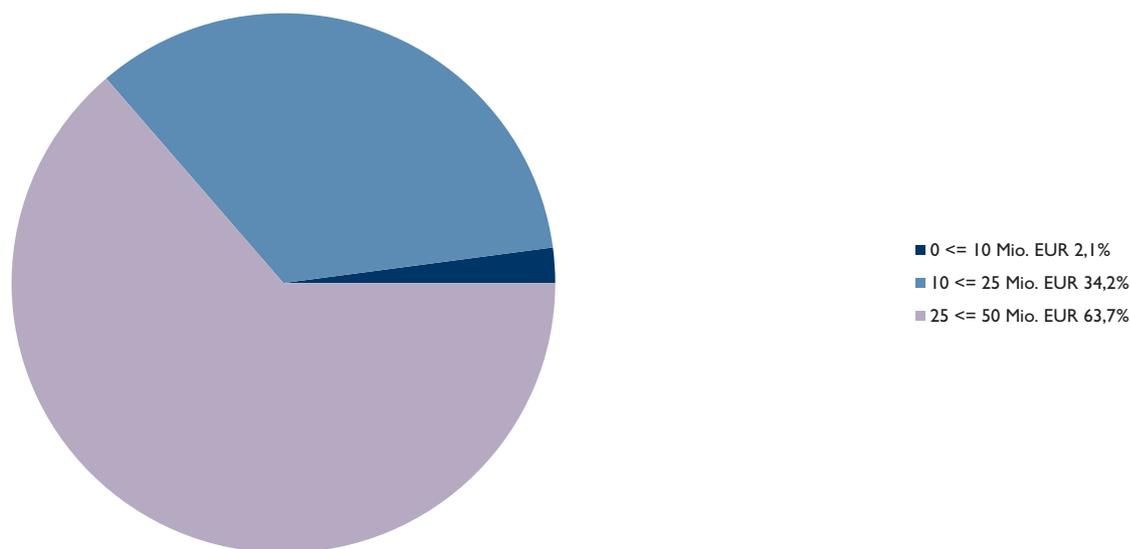
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Größenklassen der Fondsimmobilien

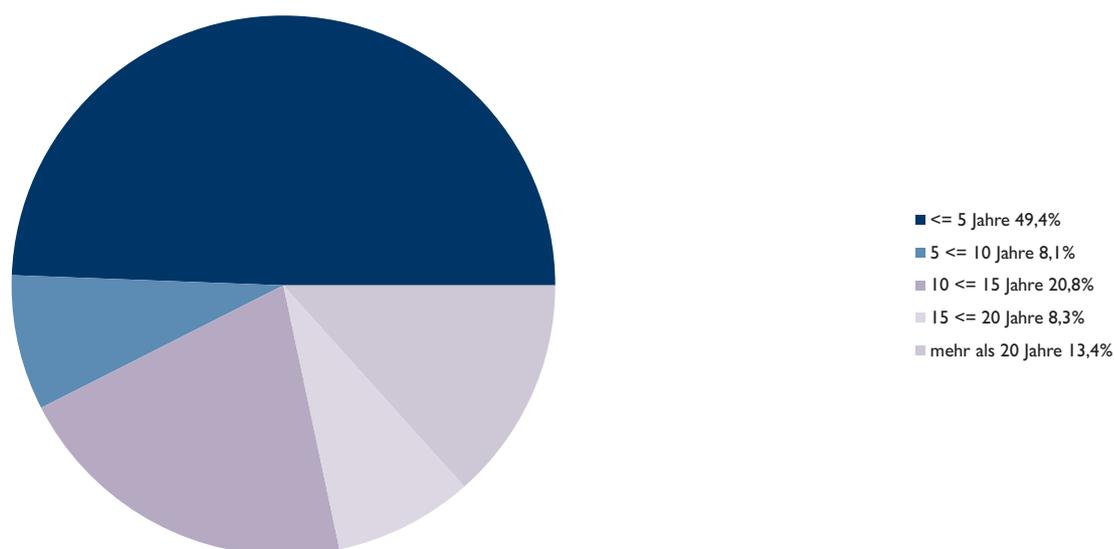
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



<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

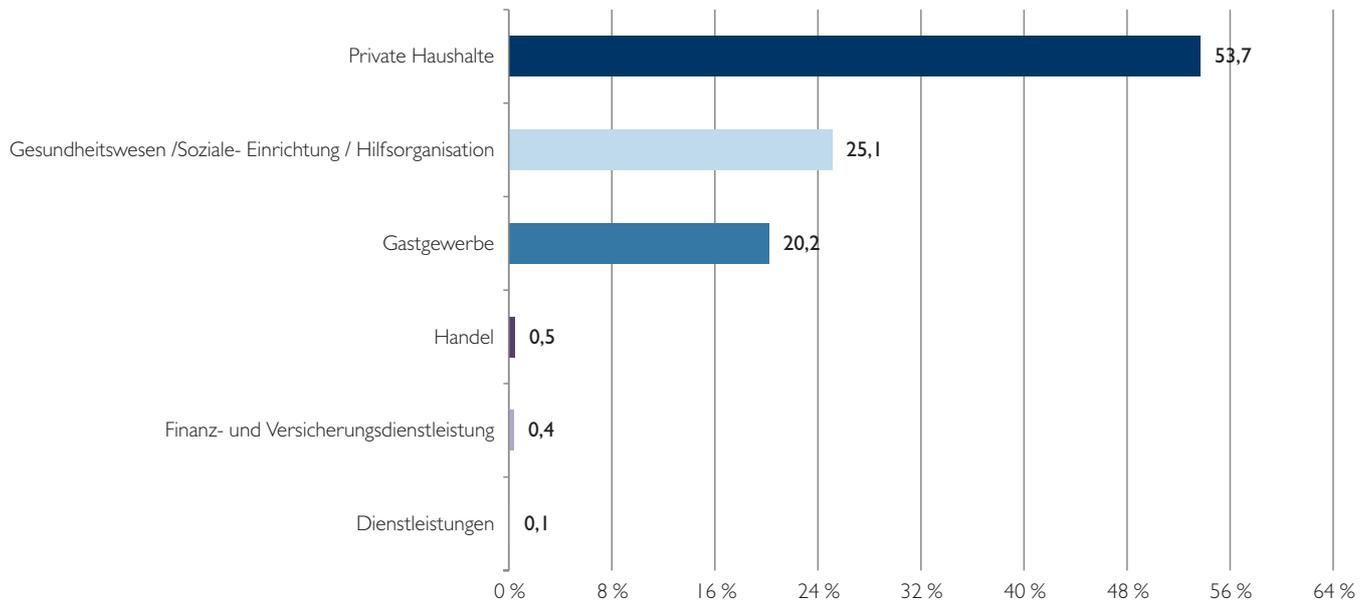
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	88.715	19,7	31.141	6,9
<b>GESAMT</b>	<b>88.715</b>	<b>19,7</b>	<b>31.141</b>	<b>6,9</b>

## Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

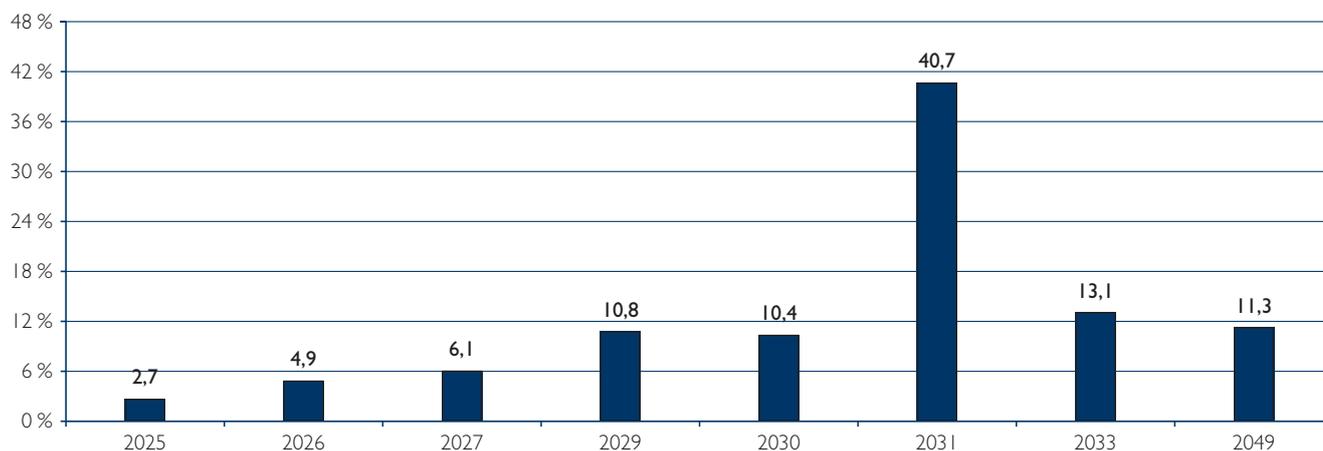
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	0	0,0
1 bis 2 Jahre	3.200	2,7
2 bis 5 Jahre	13.235	11,0
5 bis 10 Jahre	103.421	86,3
über 10 Jahre	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>119.856</b>	<b>100,0</b>

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

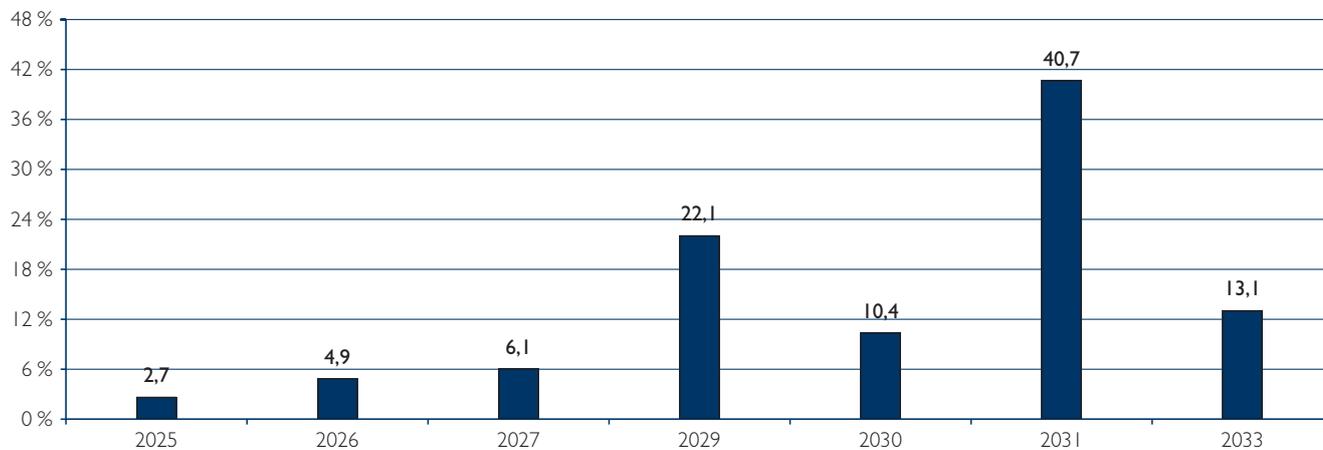
## Ende der Laufzeit der Kredite

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



## Ende der Zinsfestschreibung

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 119.856 TEUR.

# Zwischenbericht der Fondsverwaltung

## Personal und Organisation

Am 16. Mai 2023 wurde Frau Johanna Bjärnemyr zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		254.545.000,00	58,87
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Unbebaute Grundstücke		13.195.000,00	3,05
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Immobilien</b>		<b>267.740.000,00</b>	<b>61,92</b>
(davon in Fremdwährung)	<b>(0,00)</b>		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen		62.867.990,24	14,54
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		<b>62.867.990,24</b>	<b>14,54</b>
(davon in Fremdwährung)	<b>(0,00)</b>		
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		59.896.944,11	13,85
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>		<b>59.896.944,11</b>	<b>13,85</b>
(davon in Fremdwährung)	<b>(0,00)</b>		
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		4.203.686,42	0,97
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		83.880.003,66	19,40
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche		677.394,52	0,16
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		14.396.992,51	3,33
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2.186.014,50	0,51
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		35.568.775,43	8,23
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>140.912.867,04</b>	<b>32,59</b>
(davon in Fremdwährung)	<b>(0,00)</b>		
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>531.417.801,39</b>	<b>122,91</b>
(davon in Fremdwährung)	<b>(0,00)</b>		
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-88.715.000,00	-20,52
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-2.868.207,91	-0,66
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-4.235.033,66	-0,98
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		-1.119.966,12	-0,26
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-96.938.207,69	-22,42
II. Rückstellungen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-2.109.045,56	-0,49
Summe der Schulden <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-99.047.253,25	-22,91
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>432.370.548,14</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)		10,11	
Umlaufende Anteile		42.753.081	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.10.2023 weist der Catella Modernes Wohnen ein Netto-Fondsvermögen von 432.371 TEUR aus. Bei 42.753.081 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,11 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 1.664.416 Anteile zurückgenommen und keine Anteile ausgegeben. Dies entspricht einem Netto-Mittelabfluss von -16.779 TEUR.

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 267.740 TEUR. Es setzt sich aus 10 Wohnimmobilien und einem Bauobjekt zusammen.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 62.868 TEUR. Der Fonds hält zum Stichtag 8 Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland und Österreich. Im Berichtszeitraum wurde keine Immobilien-Gesellschaft für das Sondervermögen erworben.

### Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 59.897 TEUR (Stand 30.04.2023: 79.338 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 140.913 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (4.204 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 2.260 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.944 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 506 TEUR und aus Bankguthaben in Höhe von 171 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 14.397 TEUR und für die Beteiligungen 2.186 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.220 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 35.569 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 35.330 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 214 TEUR sowie sonstigen Forderungen in Höhe von 25 TEUR.

## **Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 96.938 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 88.715 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 2.868 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 4.235 TEUR werden insbesondere mit 2.500 TEUR Sicherungseinbehalte und mit 1.478 TEUR die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.120 TEUR enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 468 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 270 TEUR, passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 222 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 69 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 37 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 54 TEUR.

## **Rückstellungen**

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 2.109 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 1.321 TEUR (davon 1.136 TEUR für Capital Gain Tax), für Instandhaltungskosten in Höhe von 726 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 62 TEUR gebildet.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 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	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>4</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 / 74	2017	2.667 / 2.667	-	5.039	A, EBK, G
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	10.269	A, SP, EBK, G
05/2019 (Immobilie)	25	1988	1.525	1.346	2.935	A, G, EBK, K
11/2019 (Immobilie)	66	2019	2.121 / 2.121	1.037	8.262 / 7.225	SP, G, A
09/2020 (Immobilie)	47	1912 / 1913 / 1990 / 2011 / 2014	3.429	-	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 31. Oktober 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	11,3 86,3 2,4
9		Kurzekampstraße 1b DE - 31804 Braunschweig	W	B W K	17,3 75,1 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>4</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 / 80	2023	5.450	1.985	7.825	SP, G, A, EBK
06/2021 (Immobilie)	49	2012	1.138	382 / 736	3.621 / 3.267	A, EBK, G, SP
07/2021 (Immobilie)	68 / 58	2021	3.536 / 3.536	4.521	-	A, EBK, SP
07/2021 (Immobilie)	56	2019	6.997	-	9.596	A, SP, G, K
12/2022 (Immobilie)	70	2023	6.812	1.703	6.452 / 4.748	SP, A

<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 31. Oktober 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 93,4 K 6,1 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 93,2 K 6,2 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>4</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, SP
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 31. Oktober 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		Rivium 1e Straat 121 Rivium 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 1,4 W 98,0 A 0,6
19		Laaer Wald I Stiege 2 AT - 1100 Wien	CMW Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.031 TEUR Gesellschafterdarlehen: 9.453 TEUR	W	W 88,1 K 2,9 B 9,0
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	W	I 2,3 W 91,9 K 5,8
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 0,5 W 93,1 K 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>4</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	149 / 125	4.339	A, SP, EBK
04/2021 (Immobilie) 04/2021 (Beteiligung)	70 / 80	2023	3.352	1.145	5.646	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

<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 31. Oktober 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	11,0	Private Haushalte	0,4
2	Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	-	Gastgewerbe	11,4
3	Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	-	Gastgewerbe	17,5
4	Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	7,3
5	Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	10,9
6	Herrengraben 54-60 DE - 20459 Hamburg	3,1	Private Haushalte	-
7	Marzahner Chaussee 197-201 DE - 12681 Berlin	-	-	-
8	Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	-	Private Haushalte	7,5
9	Kurzekampstraße 1b DE - 31804 Braunschweig	0,9	Gastgewerbe	12,6
10	Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	12,7
11	Tauchaer Straße 300,302 DE - 04349 Leipzig	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	14,4

### 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 %
1.229,6	4,9	1.229/1.222	24.730,0/25.920,0	29,0
580,9	5,2	579	11.090,0/11.400,0	28,5
2.345,4	5,4	2.345	42.990,0/43.700,0	30,0
631,2	6,2	631	10.450,0/10.060,0	-
1.561,2	3,8	1.701	42.900,0/39.900,0	32,6
1.279,1	3,1	1.285/1.274	40.100,0/41.400,0	30,6
-	-	2.200/2.375	13.195,0	120,0
688,8	4,6	689	15.230,0/14.600,0	-
1.046,4	5,0	1.032/1.033	20.800,0/21.010,0	-
1.176,0	5,0	1.176	23.410,0/23.450,0	49,7
850,0	3,7	850	22.750,0/23.200,0	51,2

<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 31.10.2023, 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 31. Oktober 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	5,2	Private Haushalte	-
13	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnheim	4,4	Private Haushalte	-
14	Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein	-	Private Haushalte	-
15	Rivium 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel	1,0	Private Haushalte	0,1
16	Laaer Wald I AT - 1100 Wien	30,2	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,3
17	Schottenaustraße 4 AT - 1200 Wien	45,7	Private Haushalte	9,9
18	Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien	25,4	Private Haushalte	9,1

### 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 %
503,7	5,4	481/476	9.440,0/9.170,0	22,6
898,1	5,6	855/847	15.920,0/16.030,0	23,8
1.595,1	4,5	1.594	35.460,0/35.200,0	27,0
982,6	4,6	976/968	21.700,0/20.800,0	-
1.747,8	5,7	1.335/1.327	30.300,0/30.800,0	32,4
1.152,9	3,5	1.116	33.600,0/32.600,0	17,5
1.248,1	3,4	1.247/1.239	36.700,0/37.100,0	-

<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 31.10.2023, 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 31. Oktober 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	86,2	675,1	47
2	Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	11.070,0	1.120,1	553,5	566,6	10,1	55,4	600,7	65
3	Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	43.460,0	3.224,8	1.852,2	1.372,6	7,4	160,4	1.737,2	65
4	Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	11.500,0	1.001,8	679,3	322,5	8,7	50,1	551,0	66
5	Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	37.470,0	4.154,0	2.248,2	1.905,8	11,1	207,8	2.493,4	72
6	Herrengraben 54-60 DE - 20459 Hamburg	41.485,0	3.708,8	1.866,8	1.842,0	8,9	184,2	2.517,9	82
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	65,5	993,5	91
9	Kurzekampstraße 1b DE - 31804 Braunschweig	19.749,0	1.829,0	975,0	854,0	9,3	89,7	1.375,7	92

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 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	100,1	1.535,2	92
11	Tauchaer Straße 300,302 DE - 04349 Leipzig	24.500,0	2.110,8	857,5	1.253,3	8,6	105,5	1.917,3	109

### 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	Anschaffungs- nebenkosten 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 01 Niederlande GmbH & Co. KG	15.509,1		580,2	-	580,2	3,7	29,0	351,3	85
12	Kronenburgsingel 545,547 NL - 6831 GM Arm- heim		7.028,4	263,6	140,1	123,4	3,7	12,3	124,9	61
13	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arm- heim		12.414,2	391,3	247,0	144,3	3,2	19,2	195,1	61
14	Rivium 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel		18.808,2	612,5	376,2	236,3	3,3	30,6	433,8	85

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 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 Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum 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	27,4	364,8	81
15	Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein		31.373,3	1.015,5	-	1.015,5	3,2	51,0	781,5	81
	CMW Austria 01 TopCo GmbH	34.154,9		1.584,2	33,7	1.550,5	4,6	58,2	1.469,9	115
	CMW Austria 02 HoldCo GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
	CMW Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
16	Laaer Wald I AT - 1100 Wien		29.272,6	342,6	-	342,6	1,2	18,8	323,8	115
	CMW Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
17	Schottenaustraße 4 AT - 1200 Wien		34.413,0	337,2	-	337,2	1,0	5,6	331,6	118
	CMW Austria 05 Lorenz-Mandl-Gasse GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
18	Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien		38.737,8	-	-	-	-	-	-	-

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 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 31. Oktober 2023 - Teil I:

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Käufe

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

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

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

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

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

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

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

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

### Verkäufe

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

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

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

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

#### **III. 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 31. Oktober 2023- Teil II:

## Bestand der Liquidität

### I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 59.897 TEUR (13,9 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	2.254	-
Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	8.042	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	5.219	-
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	8.063	-
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	9.000	-
Hamburg Commercial Bank AG, Hamburg	2.000	-
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	102	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AÖR, München	359	-
Landesbank Baden-Württemberg AÖR, Stuttgart	9.068	-
LIGA Bank eG, Regensburg	5.000	-
Oberbank AG, München	742	-
Sparkasse Hanau AÖR, Hanau	10.048	-
Summe	59.897	-

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

### II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.10.2023

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Investmentanteile

Stichtag: 31.10.2023

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.10.2023

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschafte

Stichtag: 31.10.2023

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

### VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.10.2023

#### 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.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2023- Teil II:

b) offene Positionen  
Liegen zum Stichtag nicht vor.

## II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen  
Liegen zum Stichtag nicht vor.

# Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 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)		4.203.686,42	0,97
davon Betriebskostenforderungen		1.943.852,64		
davon Mietforderungen		2.259.833,78		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		83.880.003,66	19,40
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		677.394,52	0,16
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		16.583.007,01	3,84
bei Immobilien		14.396.992,51		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2.186.014,50		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		35.568.775,43	8,23
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-88.715.000,00	-20,52
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.868.207,91	-0,66
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-4.235.033,66	-0,98
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.119.966,12	-0,26
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>-2.109.045,56</b>	<b>-0,49</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>432.370.548,14</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>10,11</b>	
<b>Umlaufende Anteile</b>			<b>42.753.081</b>	

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2023 bis zum 31. Oktober 2023

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.053.399,54	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.969.801,22	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.718.102,25	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>9.741.303,01</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-1.680.133,26	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.224.943,44		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-186.263,61		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-195.991,27		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-72.934,94		
2. Steuern			-55.390,18	
a) davon inländische Steuern		0,00		
b) davon ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-55.390,18		
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-499.748,94	
4. Verwaltungsvergütung			-1.692.345,35	
5. Verwahrstellenvergütung			-56.389,80	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-39.279,20	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-175.786,08	-254.796,65	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-4.278.083,38</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>5.463.219,63</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2023 bis zum 31. Oktober 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			-128.695,11	
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>5.334.524,52</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			212.379,98	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-14.134.215,09	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>-13.921.835,11</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>-8.587.310,59</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 9.741 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von 1.053 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 1.970 TEUR und resultieren im Wesentlichen aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1.969 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 6.718 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (5.604 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (745 TEUR) zusammen.

### Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 4.278 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.680 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (1.225 TEUR), Instandhaltungskosten (186 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (196 TEUR) sowie sonstigen Kosten (73 TEUR) zusammen.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet den Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 500 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 1.692 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 56 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 39 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 255 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 176 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 59 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine Veräußerungsgeschäfte stattgefunden.

### Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich** in Höhe von -129 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 5.335 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt -13.922 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (212 TEUR) und Verluste (-14.134 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften.

### Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für den Berichtszeitraum ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 8.587 TEUR.

# 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	10,11 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	42.753.081 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 nochmals zu überprüfen und schriftlich mitzuteilen, ob er an seiner Unternehmensbewertung festhält oder ob sich Änderungen ergeben. In letzterem Fall hat der Unternehmensbewerter der Gesellschaft unverzüglich eine aktualisierte Unternehmensbewertung einzureichen.

# Anhang

## 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:

- Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für inländische und ausländische Ertragsteuern

# Anhang

- 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 Refinitiv Germany GmbH 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 Refinitiv Germany GmbH erfolgt sein sollte, wird der Devisenkurs der Währung des zuletzt erfolgten Mittags-Fixings um 13:30 Uhr der Refinitiv Germany GmbH 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	0,52 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,04 %
Transaktionskosten	180.316,15 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 180.316,15 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 Aufwandsersstattungen zu.

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

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

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

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 1.970 TEUR und resultieren im Wesentlichen aus Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1.969 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 255 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 176 TEUR sowie allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 59 TEUR.

# Anhang

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

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	11.559.683,34 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.

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

Wesentliche Änderungen der gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB zur Verfügung zu stellenden Informationen im Geschäftsjahr.	n.a.
--	------

# Anhang

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

Im abgelaufenen 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	1,09
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,23

---

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

München, 21. Dezember 2023

#### Catella Real Estate AG



Andreas Wesner  
Vorstandssprecher



Dr. Bernd Thalmeier  
Vorstand

# Übersicht 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	5,9	0,0	0,0	92,8	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	0,3	0,0	0,0	96,5	0,0	2,2	0,3	
Österreich	4,0	0,0	0,0	0,7	90,6	0,0	4,8	0,0	
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>2,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>93,5</b>	<b>0,0</b>	<b>3,5</b>	<b>0,2</b>	
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>1,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>94,7</b>	<b>0,0</b>	<b>2,3</b>	<b>0,1</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	1,3	0,0	0,2	0,0	98,5
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>1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>98,7</b>
<b>indirekt gehalten</b>									
Niederlande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	1,5	0,1	97,7
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,6	22,1	0,0	3,6	0,0	73,7
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>10,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>86,4</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>5,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>93,3</b>

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

<sup>2</sup> Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.10.2023.

# Übersicht 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	24,5	0,2	0,7	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	5,9	94,1	0,0	0,0
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>21,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</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>11,0</b>	<b>0,4</b>	<b>65,4</b>
<b>indirekt gehalten</b>												
Niederlande	99,4	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	6,2	11,3	23,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,8	30,5
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>58,5</b>	<b>5,3</b>	<b>10,2</b>	<b>0,0</b>	<b>12,6</b>	<b>13,4</b>						
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>35,7</b>	<b>2,1</b>	<b>4,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>6,8</b>	<b>5,1</b>	<b>45,6</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.

# 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

### **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., Montrouge Cedex:

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 - bis 30.06.2023**

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Thore Simon**

Dipl.- Oec.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Stefan Zehnter - bis 30.06.2023**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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.

#### **Florian Lehn - ab 01.07.2023**

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Michael Post - ab 01.07.2023**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

#### **Stefan Wicht - ab 01.07.2023**

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

#### **Timo Bärwolf - ab 01.07.2023**

Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Sylvie Westenberger - ab 01.07.2023**

Dipl.-Ing., Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

### b) Ankaufsbewerter

#### **Renate Grünwald - bis 30.06.2023**

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**

Dipl.-Ing., Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Thorsten Schröder**

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

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Timo Bill**

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

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Reinhard Möller**

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Carsten Troff - ab 01.07.2023**

Dipl.-Volkswirt

DIAZert - Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit dem Schwerpunkt Investment nach DIN EN ISO/IEC 17024

## Anlageausschuss

#### **Dirk Fabianke**

Catella Real Estate AG

#### **Thomas Albrecht**

Evangelische Bank

#### **Mathias Seeger**

Sparkasse Zollernalb

#### **Mareike Vilcnik**

Sparkasse Zollernalb  
stellvertretendes Mitglied

#### **Robert Schleifenbaum**

Sparkasse HagenHerdecke

# Gremien

**Michael Renz**

Sparkasse Hochfranken

**Stefan Reichle**

Sparkasse Salem-Heiligenberg

**Sebastian Fischer**

Sparkasse Wetzlar

**Stefan Kerstein**

Sparkasse Waldeck-Frankenberg

**Markus Borgert**

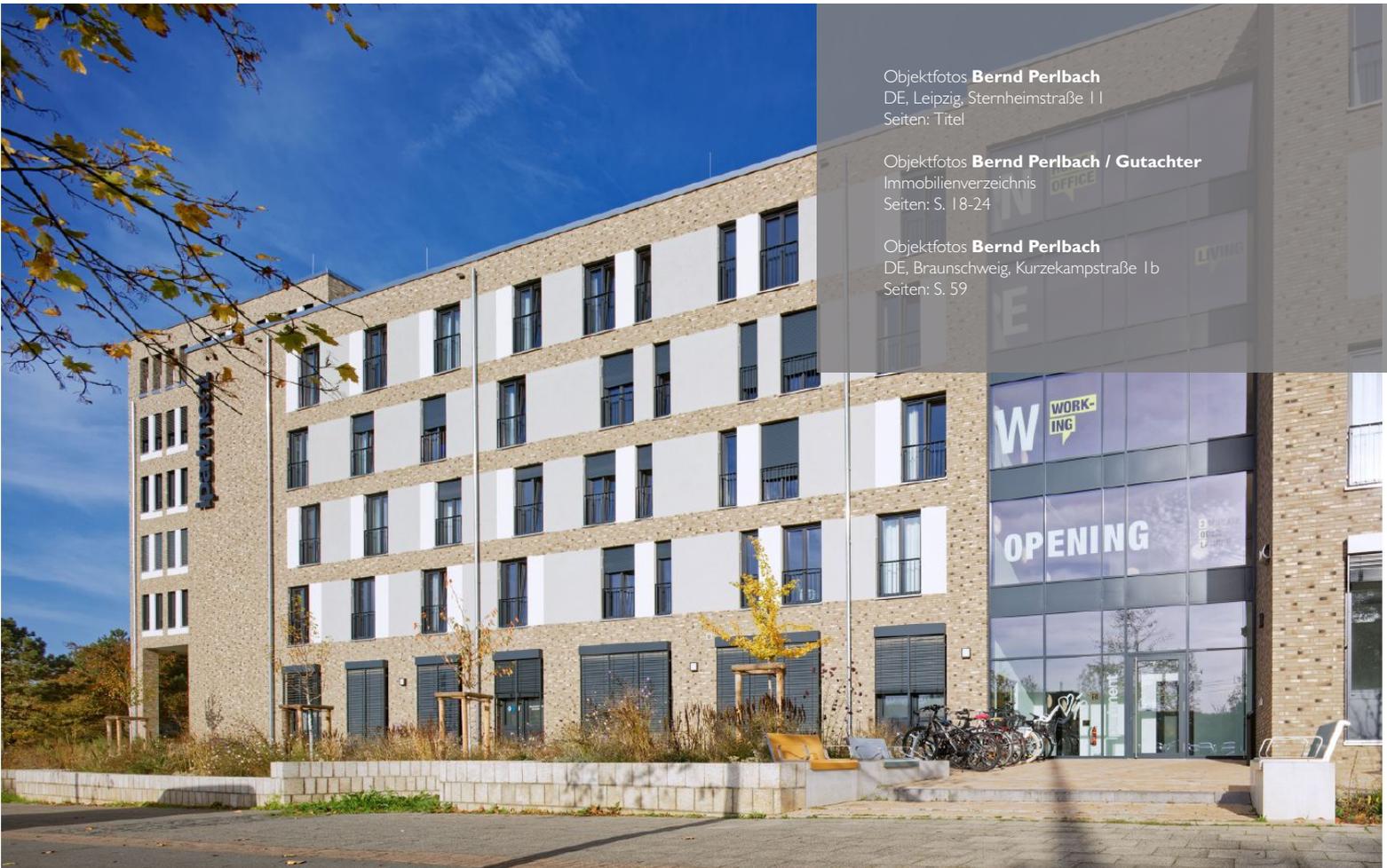
Darlehenskasse Münster

**Rainer Nickels**

Kreissparkasse Bitburg-Prüm

**Bernd Frei**

Sparkasse Hoahrhein



Objektfotos **Bernd Perlbach**  
DE, Leipzig, Sternheimstraße 11  
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach / Gutachter**  
Immobilienverzeichnis  
Seiten: S. 18-24

Objektfotos **Bernd Perlbach**  
DE, Braunschweig, Kurzekampstraße 1b  
Seiten: S. 59





**Catella Real Estate AG**

Sitz in München

**Vorstand:**

Dr. Bernd Thalmeier  
Andreas Wesner

**Aufsichtsrat:**

Timo Nurminen  
Christoffer Abramson  
Bernd Schöffel  
Peter Scherkamp  
Johanna Bjärnemyr - ab 16.05.2023

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