



CATELLA WOHNEN EUROPA

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. DEZEMBER
2020



Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.12.2020	Stand 30.06.2020	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	1.039.498	913.863	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	1.298.574	1.147.953	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	127.743	195.651	TEUR
Finanzierungsquote ²	27,3	25,7	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	948.489	911.278	TEUR
davon direkt gehalten	379.016	360.342	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	569.473	550.936	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	50	47	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	27	25	
davon im Bau/Umbau	1	1	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	3	6	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	90,5	88,3	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	264.284	168.809	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-44.940	-77.573	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	219.344	91.237	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	21,1	10,0	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	1,5	3,6	%
seit Auflage ¹⁰	10,9	9,2	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	98.687.408	86.542.374	Stück
Anteilwert ¹¹	10,53	10,56	EUR
Ausgabepreis ¹²	11,06	11,09	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	n.a.	01.10.2020	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,19	EUR
Gesamtkostenquote			
	0,49	0,87	%

Auflage des Fonds: 01.02.2016
 ISIN: DE000A141UZ7
 WKN: A141UZ
 Internet: 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 01.07.2020 bis 31.12.2020, im Vergleichszeitraum vom 01.07.2019 bis 30.06.2020.
- 2 Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
- 3 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 31.12.2020 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 31.12.2020, Angabe zum 30.06.2020 für den Zeitraum vom 01.02.2016 bis 30.06.2020.
- 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. Dezember 2020 (Vermögensübersicht)	14
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:	18
Immobilienverzeichnis	18
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	36
Übersicht Anschaffungskosten	44
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	52
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil II:	54
Bestand der Liquidität	54
Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil III:	56
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	56
Ertrags- und Aufwandsrechnung	57
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	61
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	61
Sonstige Käufe und Verkäufe	61
Anhang	62
Übersicht Vermietung	80
Gremien	83

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Europäische Wirtschaft

Die Covid 19-Pandemie stellt einen sehr großen Schock für die Welt- und EU-Wirtschaft dar und hat sehr schwerwiegende wirtschaftliche und soziale Folgen. Die Wirtschaftstätigkeit in Europa erlitt im ersten Halbjahr einen schweren Schock und erholte sich im dritten Quartal stark, als die Eindämmungsmaßnahmen schrittweise aufgehoben wurden. Das Wiederaufleben der Pandemie in den letzten Monaten führt jedoch zu Störungen, da die nationalen Behörden neue einschränkende Maßnahmen einführen, um die Ausbreitung des Virus zu begrenzen. Aufgrund der epidemiologischen Situation unterliegen Wachstumsprognosen über den Prognosehorizont einem hohen Maß an Unsicherheit und Risiken.¹

Der Verlust von Arbeitsplätzen und der Anstieg der Arbeitslosigkeit haben die Lebensgrundlage vieler Europäer stark belastet. Politische Maßnahmen der Mitgliedstaaten sowie Initiativen auf EU-Ebene haben dazu beigetragen, die Auswirkungen der Pandemie auf die Arbeitsmärkte abzufedern. Der beispiellose Umfang der Maßnahmen, die insbesondere im Rahmen von Kurzarbeitsprogrammen ergriffen wurden, hat dazu geführt, dass der Anstieg der Arbeitslosenquote im Vergleich zum Rückgang der Wirtschaftstätigkeit verhalten blieb.²

Der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität werden unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. -0,50 % belassen. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden, bis er feststellt, dass sich die Inflationsaussichten in seinem Projektionszeitraum deutlich einem Niveau annähern, das hinreichend nahe, aber unter 2 % liegt, und dass sich diese Annäherung in der Dynamik der zugrunde liegenden Inflation durchgängig widerspiegelt.³

Europäischer Wohnungsmarkt

In den vergangenen Monaten war der „safety trap“ der Anlageklassen für Wohnimmobilien aufgrund der niedrigen Zinssätze und der geringeren Alternativen an den Kapitalmärkten deutlich sichtbar. Dennoch liegt das Transaktionsvolumen aufgrund der Lockdowns in den meisten europäischen Ländern unter dem Volumen des Vorjahres, bedingt durch eine Verschiebung von Transaktionen. Ausnahmen bilden hier Deutschland und die Niederlande. Deutschland zeigt im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen von etwa 19,7 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 12 %.⁴ In den Niederlanden wird lt. Capital Value für 2020 ein neuer Rekord beim Transaktionsvolumen erreicht, voraussichtlich ca. 10,1 Mrd. Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 8,6% gegenüber dem bisherigen Rekord von 2019.⁵ Die Nachfrage nach Immobilien wird weiterhin hoch bleiben - auch aufgrund des Mangels an Investitionsalternativen. Obwohl das Angebot aufgrund von Projektentwicklungen fast überall zunimmt, kann es dennoch als unzureichend eingestuft werden. Mit Schwerpunkt auf den wichtigsten europäischen Städten ist eine Renditekompression in den meisten von ihnen vorhanden. Im Vergleich zu 2019 sind die Mieten und Kaufpreise in fast allen Städten gestiegen.⁶

Fondsstrategie und Bericht des Fondsmanagers

Nachdem der Fonds nunmehr in sieben Ländern investiert ist, liegt das Bestreben in der Bestandsverwaltung und –optimierung, während gleichzeitig das kontinuierliche Anwachsen des Netto-Fondsvolumens die Akquisitionen im Fokus belässt. Neben der Erweiterung um drei Bestandsgebäude – eine Wohnanlage in Rostock sowie zwei benachbarte Mehrfamilienhäuser in Helsinki-Haaga – wurde ein Augenmerk auf die Akquisition dreier Projektentwicklungen – Berlin, Rotterdam sowie Zossen bei Berlin – und damit Verjüngung des Portfolios gelegt. Demnach wuchs das Portfolio im ersten Geschäftshalbjahr durch Wertsteigerungen aufgrund von Miet- und Marktentwicklungen sowie durch die Übernahme der Immobilien in Rostock und Helsinki-Haaga von 911,3 Mio. EUR auf 948,49 Mio. EUR. Nach Übergang von Besitz,

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Nutzen und Lasten der noch im Bau befindlichen Wohnanlagen wird das Immobilienvermögen unter Heranziehung der Kaufpreise auf 1.120,4 Mio. EUR ansteigen. Das Nettofondsvermögen, welches die Liquidität für die Verbindlichkeiten aus den Projektentwicklungsankäufen beinhaltet, nahm von 913,9 Mio. EUR auf 1.039,5 Mio. EUR zu.

Performance

Der Catella Wohnen Europa konnte seit Auflage 01.02.2016 eine Gesamtrendite nach BVI von 10,9 % erwirtschaften (Stand: 31.12.2020). In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2020/2021 (01.07.2020 bis 31.12.2020) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 1,5 % realisieren.

Liquidität

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.12.2020 rd. 264,3 Mio. EUR (25,4 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt rd. 212 Mio. EUR.

Akquisition

Rostock

In Mecklenburg-Vorpommerns größter Stadt Rostock konnte ein Bestandsgebäude mit 96 Wohnungen im September 2020 übernommen werden. Die Wohnanlage wurde im Juni 2020 erworben, der Besitzübergang erfolgte wie vereinbart drei Monate später.

Helsinki-Haaga

Ebenso im September hat ein Neubaubestandsobjekt bestehend aus zwei Wohngebäuden in Helsinki-Haaga das Portfolio ergänzt. Die 39 Wohneinheiten der Anlage wurden im August 2020 fertiggestellt und erweitern das Finnlandportfolio auf annähernd 100 Mio. EUR.

Zossen

Ende Oktober 2020 konnte die Akquisition eines suburbanen Umnutzungsobjektes in Zossen südlich von Berlin durchgeführt werden. Das Sondervermögen hat die Transformation ehemaliger Kasernengebäude in eine reine Wohnnutzung erworben. Die knapp 110 Wohnungen sollen für verschiedene Gruppen an potenziellen Mietern erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung stellen. Insbesondere Familien sollen hier leistbaren Wohnraum anmieten können.

Berlin

Zur Monatsmitte Oktober 2020 wurde die Akquisition des zweiten Bauabschnitts einer bereits benachbart erworbenen Projektentwicklung in Berlin getätigt. Mit der geplanten Fertigstellung 2023 wird das Portfolio dann um 72 Wohnungen und eine Kita erweitert. Die Kita wird einen wichtigen sozialen Beitrag für die dort lebenden Familien leisten.

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Rotterdam

Ende Dezember 2020 wurde der Kaufvertrag für eine Projektentwicklung in Rotterdam abgeschlossen. Die beiden Bauteile werden mit der geplanten Fertigstellung in Q2 2022 insgesamt 161 Wohnungen umfassen. Der Besitzübergang der Projektentwicklung an sich wird voraussichtlich Q2 2021 erfolgen. Die Mehrheit der Wohnungen hat eine Größe zwischen 55m² und 75m² und eignet sich daher für eine breit aufgestellte Mieterschaft vom jungen Pärchen, über kleine Familien bis zu Senioren.

Ausblick

Für das zweite Geschäftshalbjahr plant das Fondsmanagement den weiteren Aufbau des Portfolios und wird ein Augenmerk darauf richten Bestandsgebäude mit jüngeren Baujahren zu akquirieren. Damit sollte zum Ende des Geschäftsjahres 2020/2021 ein Immobilienvermögen von über 1 Mrd. EUR und inklusive angekaufter Projektentwicklungen von über 1,2 Mrd. EUR erreicht werden.

¹ EU – Autumn 2020 Economic Forecast, https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_20_2021

² EU – Autumn 2020 Economic Forecast, https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_20_2021

³ European Central Bank: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2020/html/ecb.mp201029~4392a355f4.de.html>

⁴ Savills 2021: Wohninvestmentmarkt Deutschland 2020, <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/2020/mim-investmentmarkt-deutschland-januar-2021.pdf>

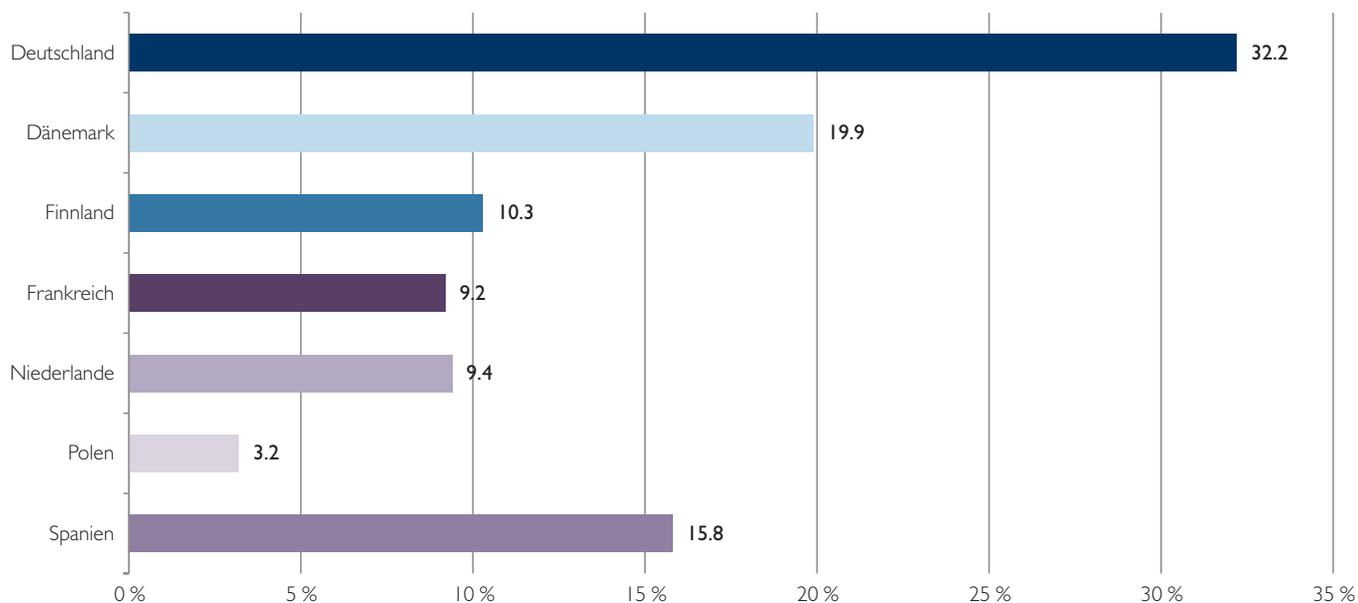
⁵ Capital Value 2020: <https://www.capitalvalue.nl/en/news/transaction-volume-residential-investment-market-reaches-a-record-of-10-billion-euros>

⁶ Catella Research – European Market Map, Veröffentlichung Ende Nov. 2020

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

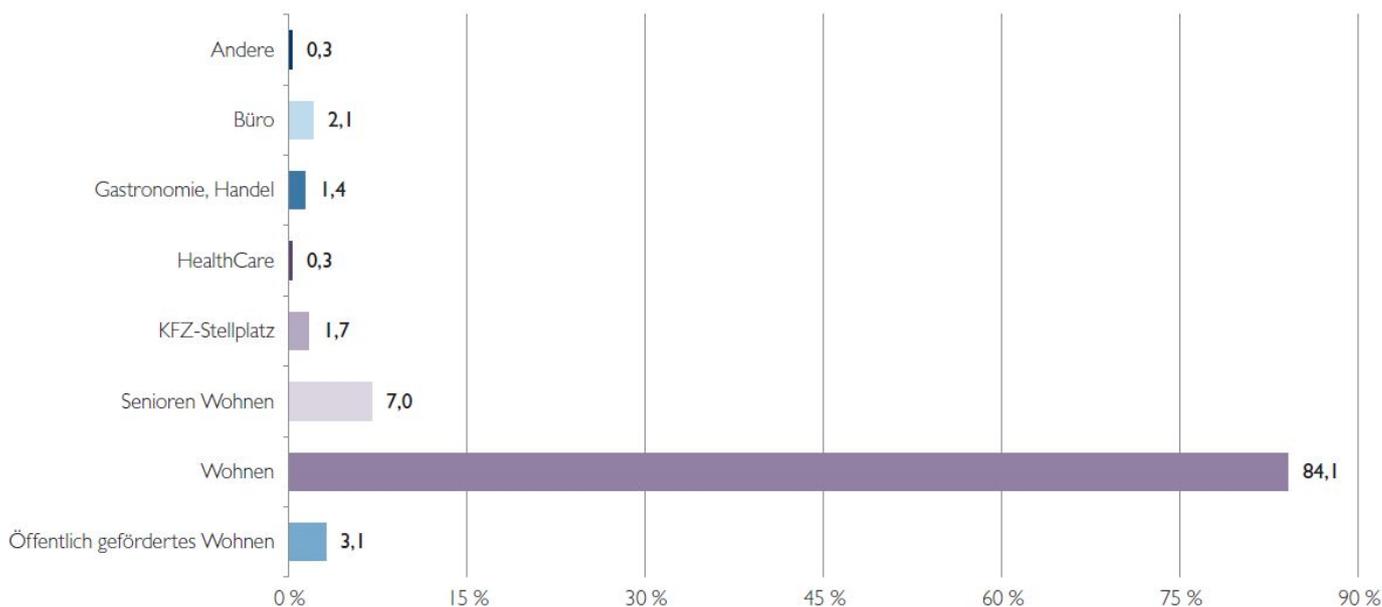
(Basis Verkehrswert)¹



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

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

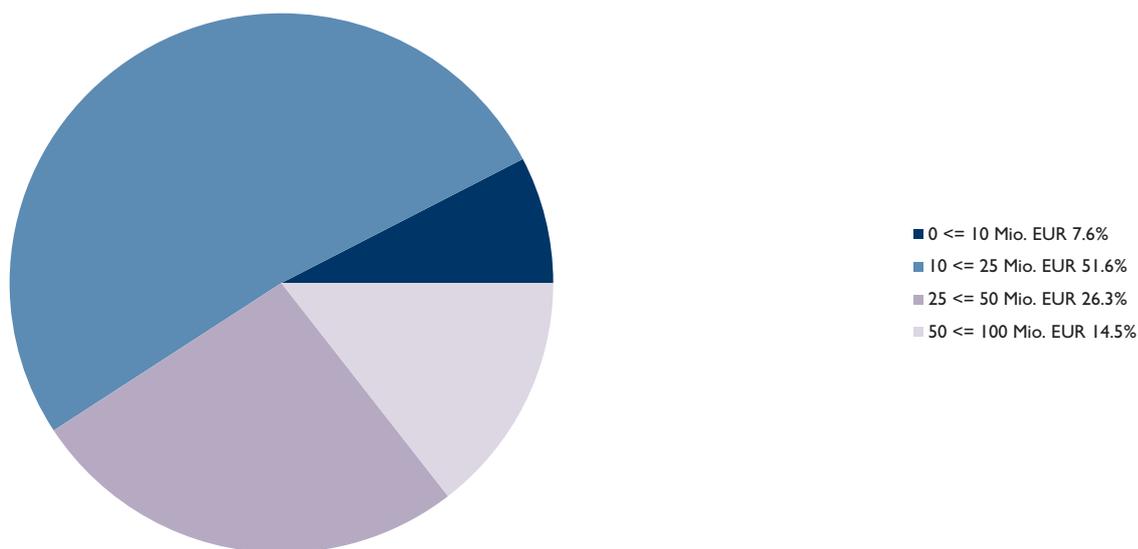
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Größenklassen der Fondsimmobilien

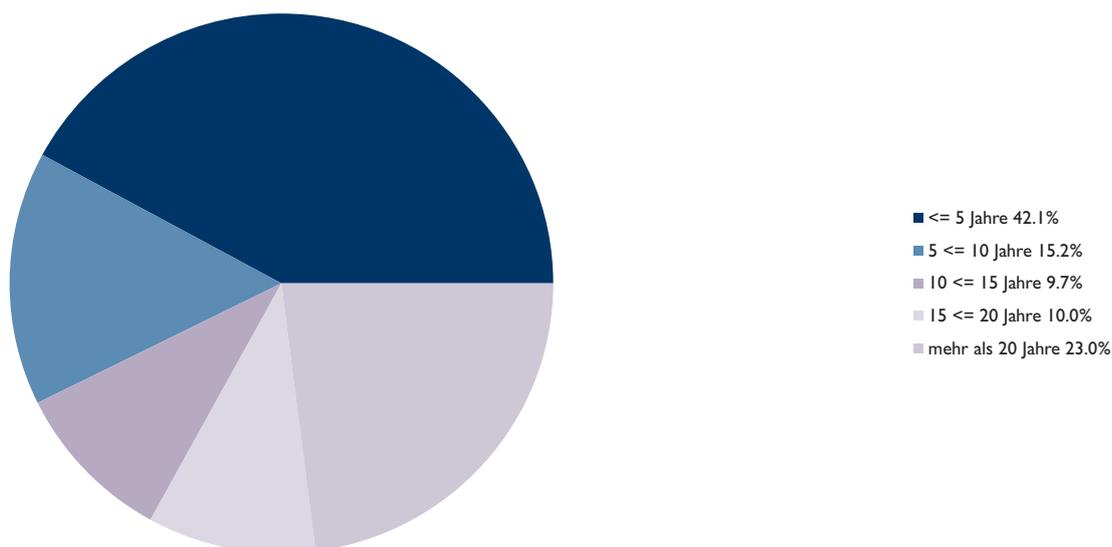
(Basis Verkehrswert)¹



¹ 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

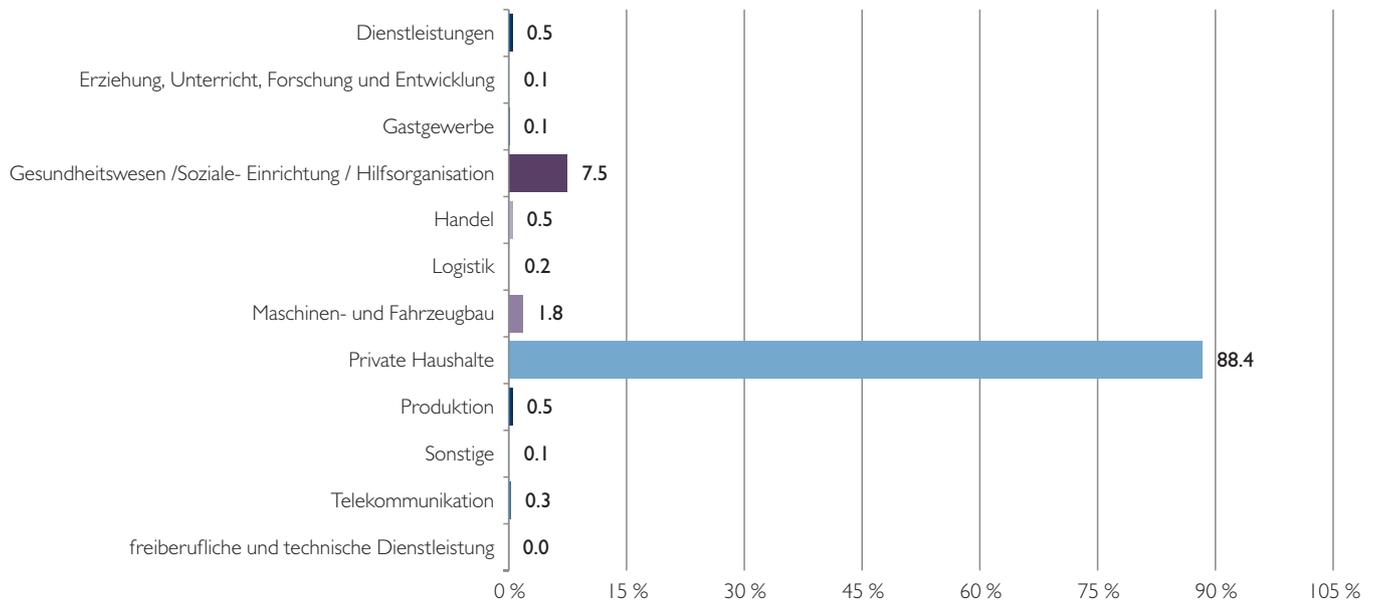
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Sonstige: Energieversorgung, Baugewerbe, Grundstücks- und Wohnungswesen

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	120.640	12,7	79.611	8,4
PLN	0,0	0,0	0,0	0,0
DKK	0,0	0,0	58.825	6,2
GESAMT	120.640	12,7	138.436	14,6

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) pro Währungsraum in %
DKK	11.643	1,1
PLN	6.512	0,6
GESAMT	18.155	1,7

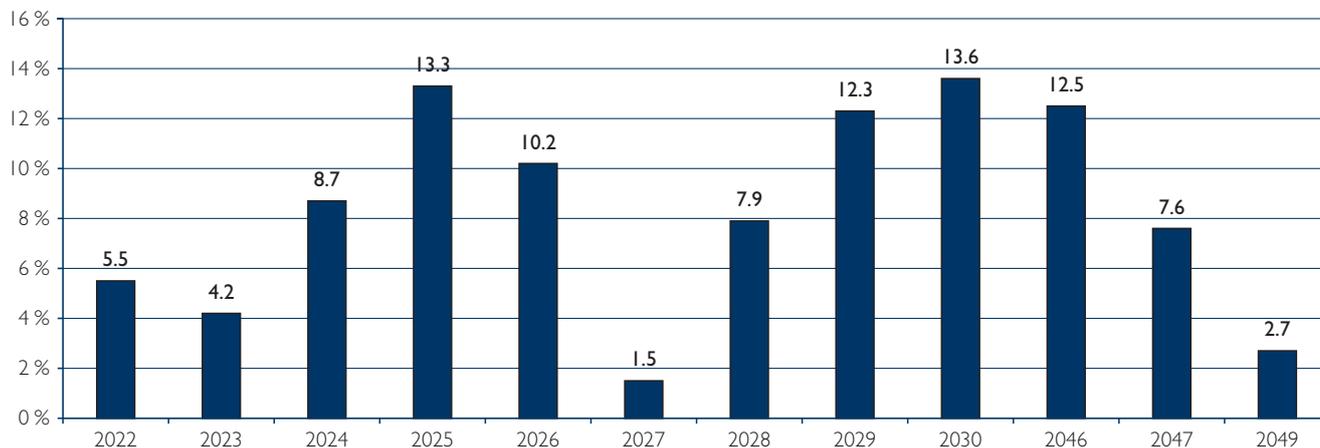
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	0	0,0
1 bis 2 Jahre	56.604	21,8
2 bis 5 Jahre	68.100	26,3
5 bis 10 Jahre	134.372	51,9
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	259.076	100,0

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

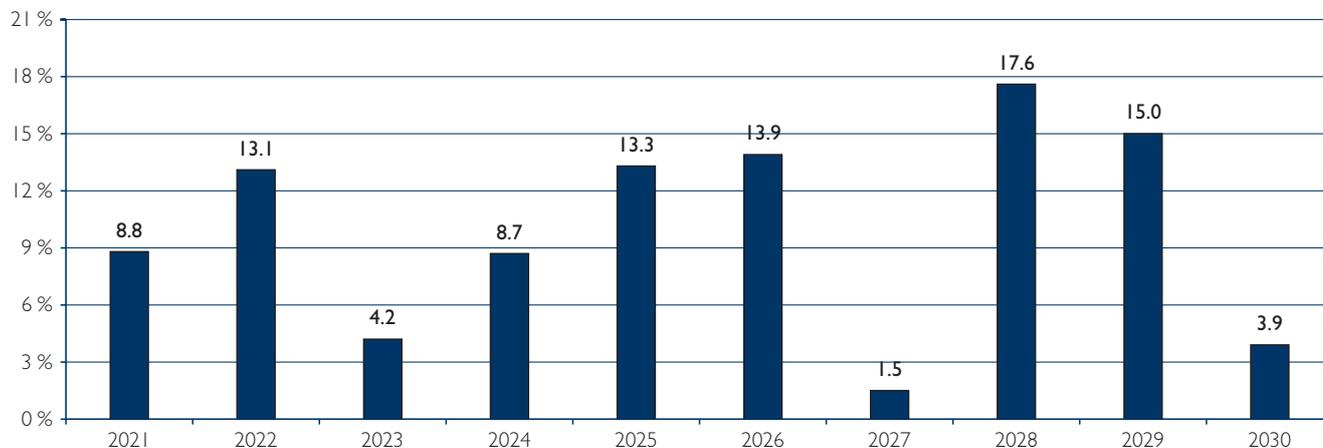
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 259.076 TEUR.

Personal und Organisation

Zum 18. September 2020 hat Frau Eva Bang als Aufsichtsrat der Catella Real Estate AG das Amt niedergelegt.

Herr Christoffer Abramson wurde zum 01. Januar 2021 zum Mitglied des Aufsichtsrats der Catella Real Estate AG bestellt.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		311.530.000,00	29,97
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Gemischtgenutzte Grundstücke		54.115.000,00	5,21
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung		13.371.123,09	1,29
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Immobilien		379.016.123,09	36,46
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen		242.861.465,26	23,36
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(71.096.969,47)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		242.861.465,26	23,36
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(71.096.969,47)		
III. Liquiditätsanlagen			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		264.284.233,50	25,42
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(5.785.332,02)		
Summe der Liquiditätsanlagen		264.284.233,50	25,42
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(5.785.332,02)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		5.433.260,92	0,52
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		202.621.449,75	19,49
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(89.968.571,75)		
3. Zinsansprüche		2.423.357,34	0,23
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(1.913.240,16)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		23.524.462,15	2,26
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.073.633,35	0,58
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(442.651,42)		
5. Andere		51.181.973,30	4,92
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-264,13)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		291.258.136,81	28,02
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(92.324.199,20)		
Summe der Vermögensgegenstände		1.177.419.958,66	113,27
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(169.206.500,69)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-120.640.000,00	-11,61
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-4.904.784,07	-0,47
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-5.114.494,17	-0,49
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(-268.987,76)	-2.093.224,58	-0,20
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(-268.987,76)	-132.752.502,82	-12,77
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-5.169.042,11	-0,50
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(-268.987,76)	-137.921.544,93	-13,27
C. Fondsvermögen		1.039.498.413,73	100,00
Anteilwert (EUR)		10,53	
Umlaufende Anteile		98.687.408	

Devisenkurse per 29.12.2020

Dänische Kronen	1 Euro	7,43515	DKK
Polnische Zloty	1 Euro	4,53455	PLN

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 29.12.2020 um 13:30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.12.2020 weist der Catella Wohnen Europa ein Netto-Fondsvermögen von 1.039.498 TEUR aus. Bei 98.687.408 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,53 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 12.170.064 Anteile ausgegeben und keine Anteile zurückgenommen.

Zum Berichtsstichtag zählen 23 direkt gehaltene Objekte und 27 indirekt über 30 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella Wohnen Europa. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im 'Immobilienverzeichnis' dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 379.016 TEUR. Es setzt sich aus 20 Wohnimmobilien, vier gemischt genutzten Grundstücken und einem Bauobjekt zusammen.

Im Berichtszeitraum wurde ein Objekt für das Sondervermögen erworben. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 31.12.2020 – Teil I' dargestellt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 242.861 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag 30 Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland, Dänemark, Finnland, Luxemburg, Polen und Spanien.

Im Berichtszeitraum wurden die Gesellschaften Asunto Oy Vihdintie A und Asunto Oy Vihdintie B gegründet.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 264.284 TEUR (Stand 30.06.2020: 168.809 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 291.258 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (5.433 TEUR) setzen sich im Wesentlichen aus Mietforderungen in Höhe von 1.231 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 4.202 TEUR zusammen.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (202.621 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 2.423 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 23.524 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 6.074 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 2.000 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 51.182 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 44.598 TEUR, Forderungen gegenüber der Finanzverwaltung von 5.539 TEUR sowie Forderungen aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 1.036 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 132.753 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 120.640 TEUR zur Finanzierung der direkten Liegenschaften ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 4.905 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 2.093 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 269 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 5.169 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 7.287 TEUR (davon 5,2 Mio. EUR latente Steuern), für Instandhaltungskosten in Höhe von 993 TEUR, sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 98 TEUR gebildet.



Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
1		Ginsterweg 7-43 DE - 53757 St. Augustin	W	W K A	93,9 6,1 0,0
2		Friedensallee 28-30 DE - 25335 Elmshorn	W	W K	94,1 5,9
3		Büdinger Str. 9-23 DE - 61118 Bad Vilbel	W	W K	93,7 6,3
4		Bonhoefferstr. 25-33 Westendstraße 22-38 DE - 63477 Maintal	W	I W K	0,3 98,0 1,7
5		Soltauer Ring 8 DE - 21079 Hamburg	W	W K A	94,5 1,1 4,4
6		Schneverdinger Weg 2-6 DE - 21079 Hamburg	W	W K A	96,7 2,2 1,1
7		Kiwittsmoor 28-30 DE - 22417 Hamburg	W	W K A	90,9 7,4 1,7

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
01/2017 (Immobilie)	48 / 47	1981 / 1987 / 1988	11.672	-	6.468 / 6.469	SP, G
05/2017 (Immobilie)	42	1970 / 1982 / 1995 / 1996	2.435	-	2.388	SP, EBK, G
05/2017 (Immobilie)	48 / 52	1964 / 1965 / 1988 / 1992	13.079	-	6.105	A, SP, G
05/2017 (Immobilie)	53 / 52	1963 / 1964 / 1992 / 1993	10.788	-	9.858	SP
06/2017 (Immobilie)	42	1963 / 1982	6.890	-	6.257	A, SP, EBK
07/2017 (Immobilie)	38 / 39	1962 / 1978 / 1979	12.359	-	8.216	A, SP, G
07/2017 (Immobilie)	46	1968 / 1986	13.800	-	5.642	A, SP, EBK, G

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
8		Heppstraße 95 Borsigstraße 8 DE - 72770 Reutlingen	G/W	W K B	82,5 1,9 15,6
9		An der Barriere 7-17 Bergheimer Straße 498 D-I DE - 41466 Neuss	G/W	G/H W K	28,3 70,4 1,3
10		Cronenbergerstraße 347 -357 DE - 42349 Wuppertal	G/W	G/H W A	25,7 70,7 3,6
11		Erich-Schmidt-Weg 1-22 DE - 37083 Göttingern	W	B I W K A	2,1 0,1 92,5 4,6 0,7
12		Gothlandstraße 2-14 Ritterstraße 24-26 Wachtstraße 3-15 Trappenstraße 13-17 DE - 23558 Lübeck	W	W	100,0
13		Anne-Conway-Straße 11/13 DE - 28359 Bremen	W	W B	100,0 0,0
14		Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	W, E ⁴	W K	99,0 1,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
07/2017 (Immobilie)	60 / 57	1996 / 1997 / 2000 / 2008	3.762	670	3.802	A, G, SP, EBK
07/2017 (Immobilie)	47	1959 / 1987 / 2007	4.413	743	2.420	G
07/2017 (Immobilie)	38 / 37	1969 / 1977 / 1978 / 1993	4.222	809	3.407	A, SP
08/2017 (Immobilie)	42 / 47	1968 / 1970 / 1982 / 1987 / 1990	20.968	148 / 145	11.752	A, SP, G
11/2017 (Immobilie)	48 / 50	1929 / 1988 / 1990	7.098	-	7.366	EBK
03/2018 (Immobilie)	68	2018	3.836	-	7.213	A, EBK, G
04/2018 (Immobilie)	41	1962 / 1981 / 1991	9.334	-	6.603	A, SP, EBK

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
15		Rue Jules de Guesde FR - 33150 Cenon	W	W	100,0
16		146 Rond-Point Thiers FR - 93340 Le Raincy	B		
17		Seminarstr. 2, 2a Weißeritzstraße 28-32 DE - 1067 Dresden	W	G/H W K	1,4 90,6 8,0
18		avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans-Sainte-Honorine	W	W	100,0
19		boulevard Saint-Just 22 FR - 86000 Poitiers	W	W	100,0
20		rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	W	W	100,0
21		Burgwall 9-17 Braunschweiger Straße 99, 101 DE - 38444 Wolfsburg	G/W	B G/H I W F K	39,0 0,3 0,0 56,9 0,6 2,2

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
04/2018 (Immobilie)	59 / 69	2019	3.837	811	2.820	A, EBK, K
05/2018 (Immobilie)	60 / 70	2020	7.053	835	3.699	A, EBK, G, K
06/2018 (Immobilie)	78	2018	2.697	71	4.930	A, G, EBK
01/2019 (Immobilie)	56 / 66	2016	3.016	1.254	4.206	A, EBK, G, K
01/2019 (Immobilie)	55 / 65	2015	9.030	896	5.850	A, SP, EBK, K
01/2019 (Immobilie)	57 / 67	2017	14.519	2.043	5.431	A, SP, EBK, G, K
12/2019 (Immobilie)	47	1967 / 1969 / 1997 / 2018 / 2020	19.524	9.304	11.448	A, SP, EBK, G, K

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
22		Hasenheide 74 DE - 10967 Berlin	W	W F K	95,7 2,6 1,7
23		Johann- C. Wilken- Str. 2-4 DE - 18146 Rostock	W	Ho W K B	2,8 90,2 5,7 1,3

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2}

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

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³	
24		- -	CWE Beteiligungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 15 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
25		Calle Alaro 4 ES - 28042 Madrid	CATELLA WE 02-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 4.976 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.725 TEUR	W	W	100,0
26		Rambla del Poblenou 124-126 Carrer de Sant Joan de Malta 148-152 ES - 8018 Barcelona	CATELLA WE 03-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 10.114 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.470 TEUR	G/W	G/H W K	18,0 74,0 8,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
05/2020 (Immobilie)	79 / 80	2019 / 2020	2.505	336 / 335	6.332	A, EBK, G

09/2020 (Immobilie)	55	1985 / 1995 / 2002	12.045	90	6.367	A, SP, EBK
---------------------	----	--------------------	--------	----	-------	------------

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs- merkmale
---------------------------	------------------	-------------------	---------------------------------------	-----------------------	----------------------	---------------------------

09/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
-----------------------	---	---	---	---	---	---

10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	68	2008	2.096	-	4.639	A, SP, EBK, G, K
--	----	------	-------	---	-------	------------------

10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	61	2001	1.555	1.292	6.005	A, EBK, G
--	----	------	-------	-------	-------	-----------

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³	
27		Calle de Genova 5 ES - 28004 Madrid	CATELLA WE 01 - SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 7.669 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.578 TEUR	G/W	B G/H W K A	1,0 10,8 80,7 5,4 2,1
28		Helptheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 16.579 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.860 TEUR	W	I W A	0,6 96,8 2,6
29		Chicagostraat 4-34 Chicagostraat 40-70, 74-86, 90-106 Detroitpad 7-54 Edinburghpad 10-49 NL - 1334 KD Almere	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 16.579 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.613 TEUR	W	W K	96,7 3,3
30		Calle Francisco Ferreras 3 ES - 28320 Madrid	CATELLA WE 04-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 7.088 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.200 TEUR	W	W	100,0
31		Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid	CATELLA WE 05-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 6.972 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.400 TEUR	W	W	100,0
32		Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz	Catella CWE 01 Deutschland GmbH, Ber- lin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 10.341 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	B W K	2,1 95,5 2,4
33		Van Grobbendoncklaan 65-192 NL - 5213 AV Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 16.579 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.710 TEUR	W	W B	100,0 0,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs- merkmale
10/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	67 / 56	1920 / 1996 / 2007 / 2013	604	352	2.822	A, EBK, G
11/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	62 / 57	1975 / 1997 / 2002 / 2016	1.179	114 / 117	4.253	A, EBK
11/2016 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	71 / 70	2010 / 2011 / 2012	4.542	-	11.873	A, EBK, G
01/2017 (Immobilie) 01/2017 (Beteiligung)	64	2004	4.073	-	9.046	A, EBK, G
01/2017 (Immobilie) 01/2017 (Beteiligung)	65	2005	4.073	-	9.046	A, EBK, G
10/2017 (Immobilie) 10/2016 (Beteiligung)	67	2017	1.264	143 / 165	2.857 / 2.259	A, EBK, G
12/2017 (Immobilie) 09/2016 (Beteiligung)	62 / 63	1977 / 2002 / 2003 / 2016	2.880	38	3.204	A, SP, EBK

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³	
34		Paseo de los Donantes de Sangre 24-28 Calle Remigia Echarren 6,8 ES - 31015 Pamplona	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 8.576 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.400 TEUR	W	W K A	99,8 0,1 0,1
35		Plaza Puerta de Badostain I-17 Calle Ibia 2-10 Calle Elizmendi 27,29 ES - 31015 Pamplona	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 8.576 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	W	W K A	99,5 0,3 0,2
36		- -	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 31 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
37		- -	CWE Finland 01 Holding Ky, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 42.129 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
38		- -	CWE Finland 01 Oy, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 2 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
39		- -	CATELLA WE HOLDING SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 47.235 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
40		Vesirattaaankäki I FI - 2740 Espoo	Asunto Oy Espoon Myllynkivi, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 1.956 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.141 TEUR	W	W K	99,0 1,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs- merkmale
06/2018 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	67	2007	2.757	-	8.583	A, G, EBK, K
06/2018 (Immobilie) 03/2018 (Beteiligung)	66	2005 / 2006	8.977	21	15.076	A, G, EBK, K
06/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
06/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
06/2019 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
09/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	61 / 71	2011	4.083	-	2.309	SP, A, EBK, K

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³
41		Vattuniemenkuja 8 FI - 210 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 6.436 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.883 TEUR	W	B 1,5 W 94,3 K 3,0 A 1,2
42		Viikinportti 2 FI - 790 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Viikinportti, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 1.220 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.727 TEUR	E ⁶	B 2,9 G/H 2,0 W 92,9 K 2,2
43		Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puisto- katu 76, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 1.451 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.315 TEUR	W	B 4,9 G/H 4,0 W 89,0 K 1,8 A 0,3
44		Jaakkolantie 2 FI - 4250 Kerava	Asunto Oy Keravan Jaakonkulma, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 1.787 TEUR Gesellschafterdarlehen: 1.868 TEUR	W	W 98,5 K 1,5
45		Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä	Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 2, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 2.032 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.434 TEUR	W	G/H 2,2 W 95,7 K 2,1
46		Bloemendalsweg 3, 11, 13 NL - 7429 AL Colmschate Deventer	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 45 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.900 TEUR	W	W 98,0 K 2,0
47		Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 45 TEUR Gesellschafterdarlehen: 6.875 TEUR	W	W 99,5 A 0,5

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs- merkmale
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	61 / 71	2011	2.460	137	3.526	A, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	61 / 71	2011	3.870	275	4.804	A, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	61 / 71	2011	4.885	277 / 276	3.375	A, SP, EBK
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	61 / 71	2011	8.448	-	1.618	SP, EBK, G
06/2019 (Immobilie) 06/2019 (Beteiligung)	61 / 71	2011	764	31	2.299	A, SP, EBK, G
10/2019 (Immobilie) 08/2019 (Beteiligung)	50 / 61	2000 / 2001	15.148	-	8.139	EBK, G, SP
11/2019 (Immobilie) 08/2019 (Beteiligung)	60	1989 / 2000 / 2010 / 2018 / 2019	5.355	-	4.181	A, SP, EBK

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³	
48		C/Arte Figurativo (Valellecas) 6-16 ES - 28010 Madrid	Catella WE 07-Spain, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 14.903 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.380 TEUR	W	G/H W K	5,1 93,5 1,4
49		Yhteiskoulunaukio I FI - 320 Helsinki	Asunto Oy Vihdintie A, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 2.285 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.004 TEUR	W	W K	95,8 4,2
50		Yhteiskouluntie 3 FI - 320 Helsinki	Asunto Oy Vihdintie B, Helsinki Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 2.719 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.170 TEUR	W	W K	95,9 4,1

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
51		Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	CWE Denmark 01 S.á.r.l., Luxemburg Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 319.476 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	W	W	100,0
52		Alliancevej 14- 36 Ostkaj 9 DK - 2450 Kopenhagen	CWE Teglporten K/S, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 159.072 TDKK Gesellschafterdarlehen: 285.000 TDKK	W	B W K A	2,1 95,6 2,1 0,2
53		- -	CWE Danmark ApS, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 43 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs- merkmale
04/2020 (Immobilie) 03/2020 (Beteiligung)	80	2019 / 2020	2.475	1.343 / 984	9.291 / 9.650	A, SP, G
09/2020 (Immobilie) 09/2020 (Beteiligung)	70 / 80	2020	977	-	794	A, SP, EBK, G
09/2020 (Immobilie) 09/2020 (Beteiligung)	65 / 75	1968 / 2015 / 2020	1.400	-	1.375	A, SP, EBK, G
Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
07/2016 (Immobilie) 06/2016 (Beteiligung)	74	2014	1.658	-	8.198	A, EBK
12/2016 (Immobilie) 12/2016 (Beteiligung)	76 / 66	2016	6.541	531 / 518	14.471	A, EBK, G, SP
12/2016 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung^{1,2}

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung ³ in %	
54		Złota 44 PL - 00-120 Warschau	CWE 01 Spółka Z Organiczona Odpowiedzialnoscia, Warschau Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 72.314 TPLN Gesellschafterdarlehen: 66.500 TPLN	W	I W K	1,9 94,0 4,1
55		Søren Frichs Vej/Lokesvej 9A DK - 8230 Abyhøj, Aarhus	CWE Abyen K/S, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 70.495 TDKK Gesellschafterdarlehen: 182.200 TDKK	W	W K	96,8 3,2
56		- -	CWE Danmark 01 ApS, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 48 TDKK Gesellschafterdarlehen: - TDKK	-		
57		Eigtveds Alle 2-12 DK - 2630 Taastrup	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen V Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 23.208 TDKK Gesellschafterdarlehen: 34.592 TDKK	W	W	100,0

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
07/2017 (Immobilie) 06/2016 (Beteiligung)	69	2017	1.056 / 4.591	273	8.241	A, EBK, K, G
01/2018 (Immobilie) 01/2018 (Beteiligung)	78 / 68	2018	6.984	6	13.010	A, SP, EBK, G
01/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	
12/2019 (Immobilie) 11/2019 (Beteiligung)	56	2006	3.605	-	4.198	A, EBK, SP

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

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

³ Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.

⁴ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁵ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.

⁶ Erbbaurecht nach Standortsrecht

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ²
1	Ginsterweg 7-43 DE - 53757 St. Augustin	2,0	Private Haushalte	0,3
2	Friedensallee 28-30 DE - 25335 Elmshorn	0,9	Private Haushalte	-
3	Büdingen Str. 9-23 DE - 61118 Bad Vilbel	2,7	Private Haushalte	-
4	Bonhoefferstr. 25-33 DE - 63477 Maintal	1,9	Private Haushalte	0,3
5	Soltauer Ring 8 DE - 21079 Hamburg	1,1	Telekommunikation	0,3
6	Schneverdingen Weg 2-6 DE - 21079 Hamburg	0,2	Telekommunikation	0,3
7	Kiwittsmoor 28-30 DE - 22417 Hamburg	1,8	Telekommunikation	1,0
8	Hepptstraße 95 DE - 72770 Reutlingen	0,0	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	2,5
9	An der Barriere 7-17 DE - 41466 Neuss	0,7	Handel	0,3
10	Cronenbergerstraße 347 -357 DE - 42349 Wuppertal	0,6	Dienstleistungen	0,3
11	Erich-Schmidt-Weg 1-22 DE - 37083 Göttingen	1,5	Private Haushalte	3,5
12	Gothlandstraße 2-14 DE - 23558 Lübeck	0,9	Private Haushalte	-
13	Anne-Conway-Straße 11/13 DE - 28359 Bremen	-	-	-
14	Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	5,9	Private Haushalte	-
15	Rue Jules de Guesde FR - 33150 Cenon	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-

Nettosollmiete ³ annualisiert	Nettosollmiete ⁴	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷
616,8	5,1	613/610	12.300,0/11.710,0	27,4
214,8	5,4	215	4.000,0/4.010,0	34,1
834,6	4,3	833/834	19.080,0/19.300,0	37,5
1.049,1	4,4	1.046/1.047	23.800,0/23.410,0	36,6
580,7	6,3	554	9.200,0/9.160,0	21,5
709,1	5,6	700	12.970,0/12.300,0	33,3
623,3	5,5	610/608	11.340,0/11.400,0	17,8
606,2	4,5	600	13.750,0/13.480,0	38,2
333,8	5,0	334	6.720,0/6.700,0	38,7
328,1	6,9	316	4.630,0/4.900,0	47,7
947,6	4,9	936/929	18.790,0/19.800,0	32,7
701,7	4,9	702	14.100,0/14.340,0	-
1.675,6	5,3	1.489/1.483	32.500,0/30.820,0	41,1
691,1	5,8	690/691	11.600,0/12.070,0	42,2
510,2	4,3	508	11.900,0/11.790,0	-

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.12.2020, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

⁵ 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.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
16	146 Rond-Point Thiers FR - 93340 Le Raincy	-	-	-
17	Seminarstr. 2, 2a DE - 1067 Dresden	2,2	Private Haushalte	0,3
18	avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans-Sainte-Honorine	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
19	boulevard Saint- Just 22 FR - 86000 Poitiers	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
20	rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	-
21	Burgwall 9-17 DE - 38444 Wolfsburg	6,8	Maschinen- und Fahrzeugbau	2,0
22	Hasenheide 74 DE - 10967 Berlin	22,0	Private Haushalte	-
23	Johann- C. Wilken- Str. 2-4 DE - 18146 Rostock	1,2	Dienstleistungen	0,3

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.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
24	Calle Alaro 4 ES - 28042 Madrid	12,5	Private Haushalte	-
25	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 8018 Barcelona	20,1	Produktion	14,5
26	Calle de Genova 5 ES - 28004 Madrid	51,1	Handel	8,0

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
-	-	794	13.371,1	-
620,7	4,2	619	14.900,0/14.600,0	50,8
983,2	3,9	970	24.940,0/25.800,0	29,5
758,3	4,2	758	18.550,0/17.900,0	29,6
757,8	4,2	754	18.140,0	29,5
1.910,1	6,6	1.894/1.899	29.650,0/28.400,0	40,7
1.546,6	3,5	1.532/1.529	44.400,0/43.600,0	45,5
486,2	4,8	486/487	10.300,0/10.100,0	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
843,6	5,0	828/821	16.880,0/16.800,0	24,0
1.196,9	4,4	1.145/1.135	27.000,0/27.200,0	25,8
1.097,1	4,8	950/874	23.500,0/22.480,0	31,4

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.12.2020, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

⁵ 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.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ²
27	Helftheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Hertogenbosch	5,1	Telekommunikation	0,1
28	Chicagostraat 4-34 NL - 1334 KD Almere	3,0	Private Haushalte	-
29	Calle Francisco Ferreras 3 ES - 28320 Madrid	2,6	Private Haushalte	-
30	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid	2,8	Private Haushalte	-
31	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A DE - 55122 Mainz	41,5	Private Haushalte	0,3
32	Van Grobbendoncklaan 65-192 NL - 5213 AV Hertogenbosch	0,9	-	-
33	Paseo de los Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona	0,5	Private Haushalte	0,1
34	Plaza Puerta de Badostain 1-17 ES - 31015 Pamplona	0,3	Private Haushalte	0,1
35	Vesirattaaanmäki 1 FI - 2740 Espoo	7,1	Private Haushalte	-
36	Vattuniemenkuja 8 FI - 210 Helsinki	4,5	Private Haushalte	0,1
37	Viikinportti 2 FI - 790 Helsinki	4,2	Handel	0,1
38	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere	4,9	Gastgewerbe	0,1
39	Jaakkolantie 2 FI - 4250 Kerava	0,3	Private Haushalte	-
40	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä	2,7	Private Haushalte	-
41	Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Colmschate Deventer	1,9	Private Haushalte	-

Nettosollmiete ³ annualisiert	Nettosollmiete ⁴	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷
992,2	6,1	962/967	15.920,0/16.800,0	28,6
1.404,8	5,7	1.400/1.404	25.200,0/24.400,0	26,8
868,6	6,0	847	14.670,0/14.500,0	-
847,8	5,8	848	14.550,0/14.600,0	-
784,9	5,7	770/784	13.480,0/14.100,0	29,0
706,8	5,5	707	12.800,0/12.890,0	-
414,1	4,6	418/414	8.820,0/9.030,0	123,2
916,9	4,8	904	18.830,0/19.570,0	-
582,3	6,0	584/493	9.700,0/9.660,0	37,1
1.049,8	4,3	874/1.048	23.970,0/24.900,0	40,8
1.295,1	5,5	1.130/1.291	22.430,0/25.000,0	40,0
668,6	5,9	660/545	11.600,0/11.030,0	-
349,2	6,9	353/289	5.080,0/5.000,0	35,6
437,8	4,9	353/446	8.700,0/9.040,0	-
997,6	5,6	998	17.500,0/17.990,0	29,2

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.12.2020, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

⁵ 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.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
42	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieuwegein	1,6	Private Haushalte	3,0
43	C/Arte Figurativo (Valellecas) 6-16 ES - 28010 Madrid	67,0	Private Haushalte	-
44	Yhteiskoulunaukio I FI - 320 Helsinki	19,4	Private Haushalte	-
45	Yhteiskouluntie 3 FI - 320 Helsinki	31,2	Private Haushalte	-

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote ¹ in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ² in Jahren
46	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg	1,5	Private Haushalte	-
47	Alliancevej 14- 36 DK - 2450 Kopenhagen	11,5	Dienstleistungen	0,3
48	Zlota 44 PL - 00-120 Warschau	40,3	Private Haushalte	0,7
49	Søren Frichs Vej/Lokesvej 9A DK - 8230 Abyhøj, Aarhus	8,7	Private Haushalte	-
50	Eigtveds Alle 2-12 DK - 2630 Taastrup	-	Private Haushalte	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
956,7	5,6	951	17.500,0/16.880,0	29,1
1.248,7	4,9	1.228/1.080	25.600,0/25.700,0	-
254,2	4,3	255/212	6.000,0/5.900,0	-
393,2	4,5	316/395	8.820,0/8.800,0	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.680,4	4,6	1.689	36.071,9/36.618,0	26,3
3.809,7	4,6	3.833	83.307,0/83.253,2	27,3
2.140,4	7,0	1.816/1.817	29.595,0/31.271,0	-
2.710,4	5,0	2.714/2.715	53.152,9/55.009,0	36,2
706,1	4,7	668	14.933,1/14.915,6	46,7

¹ Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Werte per 31.12.2020, annualisiert.

⁴ (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

⁵ 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.

⁶ Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

⁷ Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur	Immobilie		- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK des Kauf- preises	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungs- nebenkosten gesamt	in TEUR						
1	Ginsterweg 7-43 DE - 53757 St. Augustin	10.840,0	1.239,2	704,6	534,6	11,4	61,8	741,1	72	
2	Friedensallee 28-30 DE - 25335 Elmshorn	3.651,0	469,6	237,3	232,3	12,9	23,9	302,7	76	
3	Büdinger Str. 9-23 DE - 61118 Bad Vilbel	17.600,0	2.071,4	1.056,0	1.015,4	11,8	104,7	1.325,9	76	
4	Bonhoefferstr. 25-33 DE - 63477 Maintal	22.292,0	2.625,7	1.337,4	1.288,3	11,8	132,6	1.679,9	76	
5	Soltauer Ring 8 DE - 21079 Hamburg	8.770,0	853,2	323,2	529,9	9,7	42,0	538,8	77	
6	Schneverdinge Weg 2-6 DE - 21079 Hamburg	13.250,0	1.355,6	582,3	773,3	10,2	68,6	891,4	78	
7	Kiwittsmoor 28-30 DE - 22417 Hamburg	10.386,0	1.042,7	426,6	616,0	10,0	52,1	677,5	78	
8	Heppstraße 95 DE - 72770 Reutlingen	12.582,5	1.375,4	629,0	746,4	10,9	69,6	904,8	78	
9	An der Barriere 7-17 DE - 41466 Neuss	6.405,0	805,6	416,0	389,6	12,6	40,7	529,5	78	

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - 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	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR						
10	Cronenbergerstraße 347 -357 DE - 42349 Wuppertal	5.101,0	644,3	331,5	312,8	12,6	32,7	424,9	78
11	Erich-Schmidt-Weg 1-22 DE - 37083 Göttingern	17.382,5	1.883,0	868,1	1.014,9	10,8	95,3	1.255,4	79
12	Gothlandstraße 2-14 DE - 23558 Lübeck	13.400,0	1.650,0	871,0	779,0	12,3	82,0	1.120,7	82
13	Anne-Conway-Straße 11/13 DE - 28359 Bremen	30.720,0	2.248,0	1.536,0	712,0	7,3	112,1	1.607,2	86
14	Hochring 39 DE - 38440 Wolfsburg	11.599,9	1.184,7	599,4	585,3	10,2	57,7	836,5	87
15	Rue Jules de Guesde FR - 33150 Cenon	12.110,0	-	-	-	-	-	-	-
16	146 Rond-Point Thiers FR - 93340 Le Raincy	13.616,1	-	-	-	-	-	-	-
17	Seminarstr. 2, 2a DE - 1067 Dresden	14.033,0	1.216,6	490,6	726,1	8,7	60,4	897,3	89
18	avenue du Maréchal Foch 50 FR - 78700 Conflans- Sainte-Honorine	24.660,0	962,9	431,6	531,3	3,9	48,1	770,3	96

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - 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						
19	boulevard Saint- Just 22 FR - 86000 Poitiers	17.587,5	698,2	306,1	392,1	4,0	35,0	559,6	96
20	rue Denis Papin 26 FR - 29900 Concarneau	17.929,4	702,3	312,4	389,8	3,9	35,2	562,8	96
21	Burgwall 9-17 DE - 38444 Wolfsburg	29.400,0	3.070,4	1.573,8	1.496,6	10,4	153,5	2.737,7	107
22	Hasenheide 74 DE - 10967 Berlin	36.580,9	4.243,8	2.206,8	2.037,0	11,6	212,2	3.960,8	112
23	Johann- C. Wilken- Str. 2-4 DE - 18146 Rostock	10.000,0	1.240,9	600,0	640,9	12,4	41,4	1.199,5	116

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	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie	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
		in TEUR	in TEUR							
	CATELLA WE 01-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - 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
24	Calle de Genova 5 ES - 28004 Madrid		23.950,0	466,9	-	466,9	1,9	23,4	268,8	69
	CATELLA WE 02-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	Calle Alaro 4 ES - 28042 Madrid		12.900,0	860,4	774,0	86,4	6,7	43,0	495,6	69
	CATELLA WE 03-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	Rambla del Poblenou 124-126 ES - 8018 Barcelona		23.700,0	2.127,4	1.969,3	158,1	9,0	105,5	1.213,7	69
	CATELLA WE HOLDING SPAIN, S.L.	63.887,0	2.140,8	-	-	2.140,8	3,4	107,4	1.438,8	68
	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	17.919,0	828,7	-	-	828,7	4,6	42,5	488,9	83
27	Helftheuvelpassage 8-22 NL - 5524 AP Her- togenbosch		15.298,1	109,5	-	109,5	0,7	4,3	49,9	70
28	Chicagostraat 4-34 NL - 1334 KD Almere		21.750,0	587,4	436,5	150,9	2,7	27,9	325,0	70
29	Van Grobbendoncklaan 65-192 NL - 5213 AV Her- togenbosch		11.783,0	383,5	233,7	149,8	3,3	18,2	249,0	83
	CWE Beteiligungs GmbH	25,0	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - 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
	Catella CWE 01 Deutschland GmbH	10.135,0		242,2	-	242,2	2,4	11,8	137,9	81
30	Anni-Eisler-Lehmann- Straße 2-6A DE - 55122 Mainz		13.085,7	776,6	627,0	149,6	5,9	36,8	611,6	81
	CATELLA WE 04-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	Calle Francisco Farre- ras 3 ES - 28320 Madrid		11.942,8	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 05-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	Calle Rafael Canogar 4 ES - 28320 Madrid		11.507,2	-	-	-	-	-	-	-
	CATELLA WE 06-SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	Paseo de los Donantes de Sangre 24-28 ES - 31015 Pamplona		8.190,1	577,8	488,2	89,6	7,1	28,9	428,4	89
34	Plaza Puerta de Bados- tain 1-17 ES - 31015 Pamplona		18.208,9	1.277,3	1.086,6	190,7	7,0	63,9	947,9	89
	CWE Finland 01 Oy	2,5		13,0	-	13,0	513,6	0,7	11,6	101
	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG	574,7		-	-	-	-	-	-	-
	CWE Finland 01 Holding Ky	40.638,7		1.525,9	-	1.525,9	3,8	72,8	1.314,7	101

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - 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
	Asunto Oy Espoon Myllynkivi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	Vesirattaanmäki I FI - 2740 Espoo		8.700,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	Vattuniemenkuja 8 FI - 210 Helsinki		22.290,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Helsingin Viikinportti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	Viikinportti 2 FI - 790 Helsinki		21.180,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	Vuoreksen Puistokatu 76 FI - 33870 Tampere		10.475,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Keravan Jaakkonkulma	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	Jaakkolantie 2 FI - 4250 Kerava		4.330,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
40	Jontikka 2 FI - 40100 Jyväskylä		8.725,0	-	-	-	-	-	-	-
	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG	10.895,5		537,7	-	537,7	4,9	26,9	506,3	106
41	Bloemendalsweg 3,11,13 NL - 7429 AL Colm- schate Deventer		17.210,3	600,0	344,2	255,8	3,5	29,8	525,6	105
42	Wattbaan 31 NL - 3439 ML Nieu- wegein		16.619,5	351,2	-	351,2	2,1	17,7	313,1	106
	Catella WE 07-Spain, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	C/Arte Figurativo (Val- lecas) 6-16 ES - 28010 Madrid		25.500,0	1.547,0	1.191,3	355,7	6,1	76,2	1.432,5	111
	Asunto Oy Vihdintie A	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Yhteiskoulunaukio 1 FI - 320 Helsinki		5.800,0	-	-	-	-	-	-	-
	Asunto Oy Vihdintie B	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	Yhteiskouluntie 3 FI - 320 Helsinki		8.000,0	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer 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
	CWE Denmark 01 S.á.r.l.	42.396,5		2.708,1	-	2.708,1	6,4	135,6	1.732,5	66
46	Gyngemose Parkvej 2A-F DK - 2860 Soborg		31.072,1	376,1	-	376,1	1,2	15,5	202,7	66
	CWE 01 Spółka Z Organiz- zona Odpowiedzialnoscia	28.400,5		737,6	12,9	724,6	2,6	40,3	443,2	78
47	Zlota 44 PL - 00-120 Warszawa		39.478,0	207,1	-	207,1	0,5	2,7	35,0	78
	CWE Teglporten K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	Alliancevej 14- 36 DK - 2450 Kopenhagen		75.858,8	1.157,2	-	1.157,2	1,5	58,9	685,1	71
	CWE Danmark ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Abyen K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	Søren Frichs Vej/Lokes- vej 9A DK - 8230 Abyhøj, Aarhus		51.418,1	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Danmark 01 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CWE Taastrup K/S	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	Eigtveds Alle 2-12 DK - 2630 Taastrup		14.432,2	453,1	-	453,1	3,1	22,8	404,3	107

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	18146 Rostock, Johann- C. Wilken- Str. 2-4	W	09/2020

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Finnland	Asunto Oy Vihdintie A	Helsinki	100	09/2020
Finnland	Asunto Oy Vihdintie B	Helsinki	100	09/2020

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft Asunto Oy Vihdintie A in Finnland erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Finnland	320 Helsinki, Yhteiskoulunaukio I	W	09/2020

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft Asunto Oy Vihdintie B in Finnland erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Finnland	320 Helsinki, Yhteiskouluntie 3	W	09/2020

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.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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 Beteiligten 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 Beteiligten an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 264.284 TEUR (25,4 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	50.445	-
Bayerische Landesbank, München	40.097	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	20.996	davon 13.370 TDKK davon 17.933 TPLN
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	58.434	-
ING Bank Slaski S. A., Warschau, Warschau	32	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	2.984	-
Berliner Sparkasse, Berlin	40.844	-
Oberbank AG, München	50.451	-
Summe	264.284	

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

Zur Absicherung gegen Währungsrisiken in Dänemark und Polen bestehen zum Stichtag Devisentermingeschäfte mit einem Gegenwert von 150.480 TEUR

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.12.2020

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 31.12.2020

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.12.2020

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.12.2020

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020- Teil II:

VI. Sicherungsgeschäfte:

Stichtag: 31.12.2020

I. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Realisiertes Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	55.000 TDKK	7.381	7.386	-5
EUR - DKK	55.000 TDKK	7.381	7.386	-5
EUR - PLN	64.000 TPLN	14.872	14.563	309
EUR - PLN	64.000 TPLN	14.872	14.563	309
				304

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Stichtag in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR - DKK	425.000 TDKK	57.033	57.138	-105
EUR - DKK	56.000 TDKK	7.523	7.530	-7
EUR - DKK	238.000 TDKK	31.906	31.998	-92
EUR - DKK	186.000 TDKK	24.942	25.007	-65
EUR - DKK	905.000 TDKK	121.404	121.673	-269
EUR - PLN	67.000 TPLN	15.139	14.706	433
EUR - PLN	64.000 TPLN	14.706	14.102	604
EUR - PLN	131.000 TPLN	29.845	28.808	1.037
				768

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.433.260,92	0,52
davon Betriebskostenforderungen		4.202.257,86		
davon Mietforderungen		1.231.003,06		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(89.968.571,75)		202.621.449,75	19,49
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(1.913.240,16)		2.423.357,34	0,23
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(442.651,42)		29.598.095,50	2,85
bei Immobilien		23.524.462,15		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.073.633,35		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(-264,13)		51.181.973,30	4,92
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
29.844.351,08	28.807.420,66	1.036.930,42		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-120.640.000,00	-11,61
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-4.904.784,07	-0,47
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-5.114.494,17	-0,49
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(-268.987,76)		-2.093.224,58	-0,20
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		-269.027,84		
Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorl. Ergebnis EUR		
121.403.843,79	121.672.871,63	-269.027,84		
III. Rückstellungen			-5.169.042,11	-0,50
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			1.039.498.413,73	100,00
Anteilwert (EUR)			10,53	
Umlaufende Anteile			98.687.408	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(-2.359,63)		-458.116,78	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		36.337,64	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		10.420.670,50	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(2.518.850,29)		5.588.572,46	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		365.187,24	
Summe der Erträge				15.952.651,06
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-4.824.617,90	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.050.946,97		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-2.158.510,37		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-504.509,65		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.106.509,91		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-165.092,29	
3. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-345.887,33	
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-707.503,24	
5. Verwaltungsvergütung			-3.709.767,15	
6. Verwahrstellenvergütung			-124.115,75	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-88.214,42	
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-278.119,44	-366.248,83	
Summe der Aufwendungen				-10.331.446,91
III. Ordentlicher Nettoertrag				5.621.204,15

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			308.770,75	
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		308.765,55		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(308.765,55)			
d) Sonstiges		5,20		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-346.888,24)			
Realisierte Verluste			-5.398,61	
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		-5.213,54		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-5.213,54)			
davon aus Finanzinstrumenten	(-5.213,54)			
d) Sonstiges		-185,07		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-185,07)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				303.372,14
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				592.757,50
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				6.517.333,79
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			12.888.017,63	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(831.185,28)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-1.772.486,14	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(-957.594,46)			
3. Währungskursveränderungen			-226.127,56	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				10.889.403,93
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				17.406.737,72

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 15.953 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -458 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 36 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 10.421 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (8.501 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (2.079 TEUR) zusammen.

Außerdem werden Erträge aus Bauzeitzinsen in Höhe von 365 TEUR ausgewiesen.

Die Erträge aus **Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 5.589 TEUR enthalten die Zinsen aus Gesellschafterdarlehen.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 10.331 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 4.825 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (2.051 TEUR), Instandhaltungskosten (2.159 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (505 TEUR) sowie Sonstige Kosten (111 TEUR) zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden **Erbbauzinsen** in Höhe von 165 TEUR für die Immobilien in erfasst.

Die Position **Steuern** in Höhe von 346 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer. Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand in Höhe von 708 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 3.710 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 124 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 88 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 366 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 278 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 77 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf 303 TEUR. Dieses resultiert aus den im Berichtszeitraum angefallenen realisierten Gewinn (309 TEUR) und realisierten Verlust (-5 TEUR) aus Devisentermingeschäften sowie realisierten Verlust (-0,2 TEUR) aus den Währungskursveränderungen.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 593 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 6.517 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 10.889 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (12.888 TEUR) und Verluste (1.772 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-226 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 17.407 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

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen, verweisen wir auf die *Vermögensaufstellung Teil II* (Bestand der Liquidität). Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

Für das Sondervermögen wird der einfache Ansatz im Sinne der Derivateverordnung zur Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten angewendet.

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	150.480.292,29 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	Bayerische Landesbank, München CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München Deutsche Bank AG, Frankfurt Oberbank AG, München UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,53 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	98.687.408 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. Organisation der Bewertertätigkeit
 5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter
 - 5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter
 - 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter
 - 5.3 Versicherung
 - 5.4 Honorar
 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden
 7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz
 8. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung
 9. Verfahren für den Informationsaustausch
 10. Objektbesichtigungen
 11. Bewertungsgutachten
 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten
- II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
- III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
 1. Bankguthaben
 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere
 - 2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände
 - 2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs
 - 2.3 Investmentanteile
 - 2.4 Geldmarktinstrumente
 3. Derivate
 4. Wertpapier-Darlehen
 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte
 6. Forderungen
 7. Anschaffungsnebenkosten
 8. Verbindlichkeiten
 9. Rückstellungen
 - 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
 - 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten
 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil
- VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände
- VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren
- VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Anhang

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

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

- die für Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;
- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;
- die zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien von Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, und für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist. Das Gutachten darf nicht länger vor Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden sein, als dieses nach dem in den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus zulässig ist; § 25 I 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 Regelmäßigungen

Die Ankaufsbewertung von in § 23 I 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 25 I 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 Erbbaurechtes ist die Angemessenheit des Erbbauzinses entsprechend Satz 1 zu bestätigen.

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

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

Anhang

4. Organisation der Bewertertätigkeit

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

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

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

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben.
- Beauftragung der Bewerter unter Verwendung der zugelieferten Informationen und ggf. Teilnahme an den Objektbesichtigungen.
- Prüfung der Gutachten, ob alle zugrunde gelegten Prämissen den Fakten entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe.
- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.

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

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

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

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

Der Bewerter wird zunächst für einen Zeitraum von zwei Jahren bestellt. Eine einmalige Verlängerung um ein weiteres Jahr ist möglich.

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

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

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

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

die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerter gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seiner letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

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

Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab. Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

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

Der Bewerter muss entweder eine natürliche oder juristische Person, eine Personenhandelsgesellschaft oder eine Personengesellschaft sein. Er muss einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegen und ausreichende berufliche Garantien vorweisen, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können. Außerdem muss die Bestellung des externen Bewerter den Anforderungen des § 36 Absatz 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

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

Bewerter müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienarten und der regionalen Immobilienmärkte verfügen. Eine entsprechende Qualifikation hinsichtlich der Fachkenntnisse wird beispielsweise bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerter

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

- ausreichende Personal- und technische Ressourcen;
- adäquate Verfahren zur Wahrung einer ordnungsgemäßen und unabhängigen Bewertung;

Anhang

- adäquates Wissen und Verständnis in Bezug auf die Anlagestrategie des Sondervermögens und die Vermögenswerte, mit deren Bewertung der Bewerter betraut ist;
- einen ausreichend guten Leumund und ausreichende Erfahrung bei der Bewertung.

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

Die Bestätigung der finanziellen Unabhängigkeit (Bestätigung der Einnahmen < 30 % der Gesamteinnahmen des Bewerter bezogen auf dessen Geschäftsjahr) ist vom Bewerter jeweils in den ersten 3 Monaten nach Beendigung des entsprechenden Geschäftsjahrs vorzulegen. Falls die Bestätigung vom Bewerter trotz schriftlicher Mahnung und Androhung der vorzeitigen Abberufung nicht vorliegt, erfolgt nach nochmaliger schriftlicher Fristsetzung eine Abberufung aus wichtigem Grund. In diesem Fall ist Valuation verantwortlich für die Neubestellung eines Bewerter gemäß den vorstehenden Regeln für die erstmalige Bestellung.

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

5.3 Versicherung

Jeder Bewerter muss während der Dauer seiner Bestellung über eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer angemessenen Deckungssumme von zumindest fünf Millionen Euro je Kalenderjahr verfügen.

5.4 Honorar

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

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen. Sofern der Bewerter auf einen Wertabschlag für Instandhaltungsstau oder Renovierung mit dem Hinweis auf im Sondervermögen zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten, warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

Die Bewertungen erfolgen im drei Monats-Rhythmus und werden gleichmäßig über das Quartal verteilt.

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

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

Die der Bewertung zugrunde gelegten Marktmieten und die für die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes herangezogenen (indirekten) Vergleichspreise sollen möglichst tatsächliche Geschäftsabschlüsse berücksichtigen und aus öffentlich zugänglichen Datenquellen stammen. Sie sollen ferner über einen hinreichenden Grad an Repräsentativität (Marktevidenz) verfügen. Der Bewerter hat im Gutachten zu kontrollieren und darzulegen, ob und inwieweit sich die zum Stichtag zugrunde gelegten Marktdaten bzw. die sich aus diesen ergebenden Bewertungskennziffern noch innerhalb der zuletzt festgestellten Marktbandbreiten bewegen. Er hat deren Veränderungen gegenüber dem letzten Stichtag darzulegen und zu begründen.

9. Verfahren für den Informationsaustausch

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

10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des Gutachtens von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden. Für Folgebewertungen muss das Objekt in der Regel einmal im Jahr von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden, sofern im Hinblick auf die fortlaufende quartalsweise Bewertung objekt-

Anhang

bezogene Besonderheiten im Einzelfall nicht eine höhere Besichtigungsfrequenz erfordern. Im Übrigen werden die Objekte in dem von allen Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

11. Bewertungsgutachten

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

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als 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.

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.

Anhang

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 Erfüllungsbetrag 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
- 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.

Anhang

Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie z.B.

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

Sofern an dem Vortag kein Mittags-Fixing um 13.30 Uhr der Reuters AG erfolgt sein sollte, wird der Devisenkurs der Währung des zuletzt erfolgten Mittags-Fixing um 13.30 Uhr der Reuters AG zugrunde gelegt.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

(Redaktionell überarbeitete Fassung der Bewertungsrichtlinien vom 01.01.2020)

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,49 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,04 %
Transaktionskosten	357.000,00 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. 5 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 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 357.000,00 EUR angefallen.

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

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, derzeit keine 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 eine EU-Verwaltungsgesellschaft oder ausländische 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 36 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 366 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 5 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 278 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 77 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	8.096.088,22	EUR
Davon feste Vergütung	6.134.850,32	EUR
Davon variable Vergütungen	1.961.237,90	EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2019)	81	
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.	3.771.357,59	EUR
Davon an Führungskräfte	3.771.357,59	EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00	EUR

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 ¹	Core
---------------------------	------

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage gem. § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Im Berichtsjahr wurde der für das Sondervermögen eingesetzte maximale Umfang des Leverage nicht geändert.

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,03
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,13

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

München, 22. Februar 2021

Catella Real Estate AG



Henrik Fillibeck
Vorstand



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstand



Jürgen Werner
Vorstand

Übersicht Vermietung

Vermietungsinformation

Vermietungsinformationen ¹ in %	DE direkt	FR direkt
Jahresmietertrag Büro	5,6	0,0
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,3	0,0
Jahresmietertrag Hotel	0,1	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	89,3	100,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,3	0,0
Jahresmietertrag Kfz	2,8	0,0
Jahresmietertrag Andere	0,5	0,0
Leerstand Büro	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	2,5	0,0
Leerstand Freizeit	0,2	0,0
Leerstand Kfz	0,3	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,0	100,0

¹Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Jahres-Nettosollmieten (annualisiert), Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Jahres-Bruttosollmieten (annualisiert).

Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	ES indirekt	FI indirekt	NL indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
4,7	2,1	0,9	0,2	1,7	0,0	0,0	0,7	2,2
1,1	0,0	0,0	5,4	1,2	0,0	0,0	1,6	1,4
0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	1,9	0,2	0,1
91,1	95,5	97,1	91,8	94,4	98,0	94,0	95,2	93,6
0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
2,3	2,4	1,9	2,4	2,4	1,3	4,1	2,2	2,2
0,5	0,0	0,1	0,3	0,3	0,6	0,0	0,3	0,3
0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,1	0,1
0,0	0,0	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	0,2	0,1
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,1	0,1
2,1	49,9	8,1	23,7	3,4	1,7	32,9	13,1	8,5
0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
0,2	0,8	0,7	1,6	0,6	0,5	1,5	0,9	0,6
0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
97,5	49,3	91,2	73,6	95,2	97,8	64,4	85,5	90,4

Übersicht Vermietung

Restlaufzeit der Mietverträge

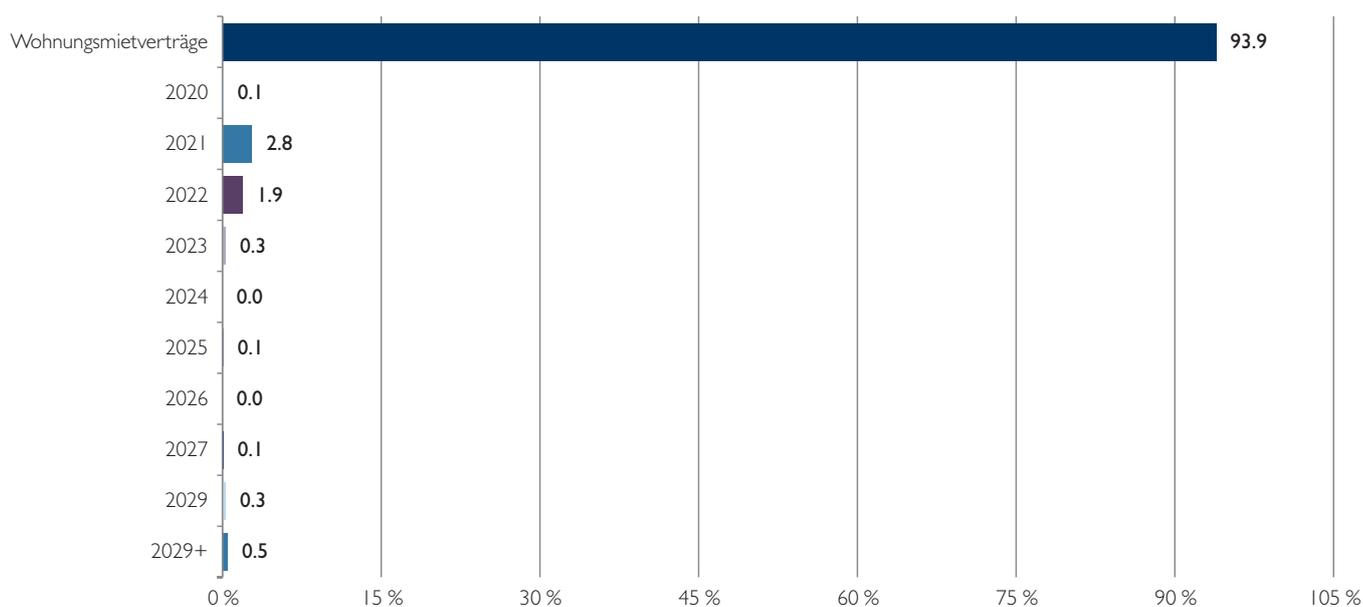
(Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	ES indirekt	FI indirekt	NL indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
n.a. ¹	89,6	100,0	91,3	92,2	97,7	92,5	95,5	98,5	95,6	96,1	94,1
2020	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,1	0,3	0,0	0,6	0,1	0,1
2021	4,3	0,0	3,6	7,2	2,3	0,5	4,2	1,4	2,8	2,2	2,8
2022	5,3	0,0	4,4	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,7	0,1	1,9
2023	0,6	0,0	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,3	0,1	0,3
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
2026	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2027	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
2028	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2029	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	0,0	0,0	0,0	0,5	0,3
2029+	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	0,0	0,8	0,5

¹ Die unbefristeten Wohnungsmietverträge sind aggregiert unter n.a. dargestellt.

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)



Die durch kurzfristige Kündigungsfristen gekennzeichneten Wohnraummietverträge werden in der Spalte „Wohnungsmietvertrag“ aggregiert dargestellt. Die Abbildung der Gewerbemiet- und Stellplatzmietverträge mit festen Laufzeiten erfolgt detailliert für die Jahre 2020 bis 2029+.

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 31.12.2019

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2019

6.238 TEUR

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

Timo Nurminen

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

Bernd Schöffel

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Peter Scherkamp

Selbständiger Berater

Johan Claesson

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Eva Bang - bis 18.09.2020

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Christoffer Abramson - ab 01.01.2021

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Vorstand

Henrik Fillibeck

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner

Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB,
Stockholm/Schweden (94,5 %)

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

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2019

2.041.611 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2019

2.287.935 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

80636 München

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Dr. Hubert Geppert

Dipl.-Kfm.

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

Markus Obermeier - ab 01.07.2020

Dipl.-Ing. (FH)

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

Stefan Zehnter - ab 01.07.2020

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Tobias Gilich - ab 01.07.2020

Dipl.-Ing.

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

b) Ankaufsbewerter

Richard Umstätter

Dipl.-Sachverständiger DIA

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

Michael Flügge

Dipl.-Ing., Architekt

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

Marcus Braun

Dipl.-Kfm.

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

Klaus Edenharter

Dipl.-Ing.

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

Peter Hihn

Dipl.-Ing. (VDI)

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

Renate Grünwald - ab 01.07.2020

Dipl.-Ing.

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

Anlageausschuss

Dirk Fabianke

Catella Real Estate AG

Michael Hepers

Evangelische Bank

Tanja Betteldorf

KD-Bank eG - die Bank für Kirche und Diakonie

Jürgen Lauinger

Sparkasse Pforzheim-Calw

Kevin Disser

Sparkasse Hanau

Dr. Manuel Sonntag

Bank für Kirche und Caritas eG

Christian Bree

Sparda-Bank West

Jochen Ramakers

Sparda-Bank Hannover eG

Dirk Weniger

Pax-Bank

Daniel Nink

Deka Investment GmbH handelnd für das Sondervermögen "Graf Master Fonds II"

Stefan Kerstein

Sparkasse Waldeck-Frankenberg

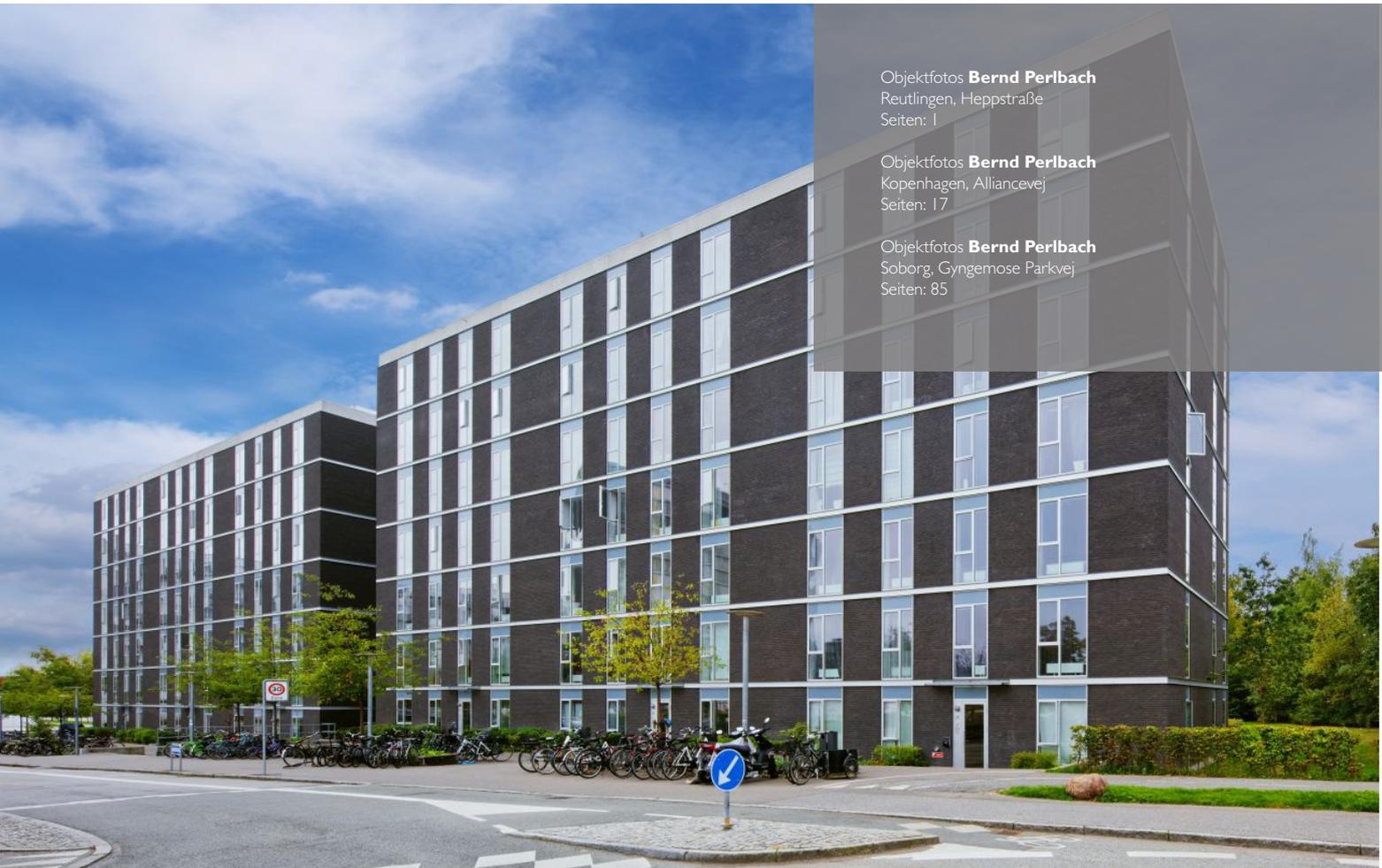
Thomas Gelse

Sparda-Bank Hamburg eG

Bernd Mühlenbruch

PSD Bank Rhein-Ruhr eG

Gremien



Objektfotos **Bernd Perlbach**
Reutlingen, Heppstraße
Seiten: 1

Objektfotos **Bernd Perlbach**
Kopenhagen, Alliancevej
Seiten: 17

Objektfotos **Bernd Perlbach**
Soborg, Gyngemose Parkvej
Seiten: 85



Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Henrik Fillibeck
Dr. Bernd Thalmeier
Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Dr. Andreas Kneip
Timo Nurminen
Bernd Schöffel
Peter Scherkamp
Johan Claesson
Eva Bang - bis 18.09.2020
Christoffer Abramson - ab 01.01.2021

www.catella.com/immobilienfonds