



CATELLA

CATELLA MODERNES WOHNEN

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2022

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 31.10.2022	Stand 30.04.2022	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	474.848	434.517	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	567.683	515.592	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	34.458	29.065	TEUR
Finanzierungsquote ²	21,8	22,4	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	425.489	362.231	TEUR
davon direkt gehalten	256.110	250.950	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	169.379	111.281	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	17	16	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	7	6	
davon im Bau/Umbau	3	3	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	1	4	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	94,1	95,5	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	76.730	86.812	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-6.563	-18.516	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	70.167	68.296	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	14,8	15,7	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	2,4	3,1	%
seit Auflage ¹⁰	11,7	9,1	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	45.003.246	41.713.736	Stück
Anteilwert ¹¹	10,55	10,42	EUR
Ausgabepreis ¹²	11,08	10,94	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	n.a.	01.08.2022	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,12	EUR
Gesamtkostenquote			
	0,48	1,01	%

Auflage des Fonds: 19.07.2017
 ISIN: DE000A2DP6B6
 WKN: A2DP6B
 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 01.05.2022 bis 31.10.2022, im Vergleichszeitraum vom 01.05.2021 bis 30.04.2022.

2 Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.

3 Stichtagsbezogene Vermietungsquote - Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (annualisiert).

4 Die Bruttoliquidität errechnet sich aus den Liquiditätsanlagen korrigiert um die Forderungen/Verbindlichkeiten aus Anteilsabsatz abzüglich eventuell kurzfristiger Kreditaufnahme auf den laufenden Konten.

5 Gebundene Mittel: für beschlossene Ausschüttungen vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten (abzüglich Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung), Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (abzüglich Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften zuzüglich 100 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten drei Monaten fällig werden, zuzüglich 50 % der Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften, die in den nächsten vier bis 12 Monaten fällig werden) und kurzfristige Rückstellungen.

6 Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

7 Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

8 Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage); abweichend zur Definition der BVI-Rendite wird die preiswirksame Vereinnahmung des Ausgabeaufschlages in der Rendite nicht berücksichtigt.

9 Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

10 Angabe zum 31.10.2022 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 31.10.2022, Angabe zum 30.04.2022 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 30.04.2022.

11 Auf einen Ausweis des Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit kein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit der Rücknahmepreis dem Anteilpreis entspricht.

12 Anteilpreis inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlages von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen „auf einen Blick“	3
Zwischenbericht der Fondsverwaltung	6
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 (Vermögensübersicht)	14
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 - Teil I:	18
Immobilienverzeichnis	18
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	26
Übersicht Anschaffungskosten	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	33
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 - Teil II:	35
Bestand der Liquidität	35
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 - Teil III:	37
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	37
Ertrags- und Aufwandsrechnung	38
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	42
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	42
Sonstige Käufe und Verkäufe	42
Anhang	43
Übersicht Vermietung	56
Gremien	58

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Europäische Wirtschaft

Nach einer schweren Rezession im Jahr 2020 aufgrund der Pandemie, erlebte die europäische Wirtschaft im Jahr 2021 ein starkes wirtschaftliches Comeback mit BIP-Wachstumsraten von 5,4 % in der EU und 5,3 % in der Eurozone. Allerdings erlitt die Wirtschaft durch den Krieg in der Ukraine einen weiteren Schlag. Die geographische Nähe zum Kriegsgeschehen und die starke Abhängigkeit von russischem Gas verunsichern die Märkte und verteuern energieintensive Produktion. Laut Herbstprognose der Europäischen Kommission wird die Wirtschaft in der EU (Eurozone) im Jahr 2022 voraussichtlich um 3,3 % (3,2 %) wachsen. Erhöhte Konsumausgaben, ausgelöst durch gelockerte Corona-Maßnahmen, dürften das Wirtschaftswachstum damit deutlich höher ausfallen lassen als noch zur Jahresmitte erwartet.¹

Die aktuell sehr stark gestiegenen Verbraucherpreise und die damit gesunkene Kaufkraft der Haushalte dürften die Konsumneigung jedoch ausbremsen und für ein deutlich schwächeres Wirtschaftswachstum im Jahr 2023 sorgen. Laut Prognose der Europäischen Kommission steigt das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,3 %, sowohl in der EU als auch im Euroraum. Im Jahr 2024 dürfte das Wirtschaftswachstum wieder an Fahrt gewinnen, mit durchschnittlich 1,6 % in der EU und 1,5 % im Euroraum.²

Die Inflationsprognosen wurden seit Kriegsausbruch stetig nach oben angepasst und dürften ihren Höchststand zum Jahresende erreichen: mit 9,3 % in der EU und 8,5 % im Euroraum. Dies ist vor allem auf stark gestiegene Preise für Gas und Elektrizität zurückzuführen, durch die sich nach und nach weitere Güter und Dienstleistungen verteuern. So rechnet die Europäische Kommission auch für das Jahr 2023 mit einer hohen Inflation von 7,0 % in der EU und 6,1 % im Euroraum. Erst im darauffolgenden Jahr dürfte das hohe Preisniveau nur noch moderat, mit 3,0 % in der EU bzw. 2,6 % im Euroraum steigen.³

Die weitere Entwicklung steht allerdings in starker Abhängigkeit vom weiteren Verlauf des Russisch-Ukrainischen Kriegs. Neben weiteren geopolitischen Spannungen kommt auch das Risiko eines möglichen Wiederaufflammens der Corona-Pandemie hinzu. All diese Faktoren sorgen für ein außergewöhnlich hohes Maß an Unsicherheit und Volatilität, insbesondere auf den Energie- und Rohstoffmärkten.

Europäischer Wohnungsmarkt

Nach einem Jahrzehnt steigender Immobilienpreise und Investitionsvolumina sind die Investoren angesichts der weltweiten wirtschaftlichen Risiken vorsichtig geworden. Die zuvor nahe Null liegenden Zinssätze sind in die Höhe geschneit, Bauen hat sich massiv verteuert und Gegenparteierrisiken haben zugenommen. Der Markt befindet sich in einer Preisfindungsphase, da eine große Kluft zwischen den Preisvorstellungen der Verkäufer und der Zahlungsbereitschaft der Käufer entstanden ist. Infolgedessen sank das Transaktionsvolumen über alle Anlageklassen hinweg im zweiten Quartal 2022 um 19 % gegenüber dem Vorjahr, und da die Inflation und die Zinssätze seit dem Halbjahreswechsel weiter gestiegen sind, verlangsamte sich die Transaktionsaktivität sogar noch weiter und fiel im dritten Quartal 2022 um 37 % gegenüber dem Vorjahr.

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Tabelle 1: Transaktion nach Objektkategorie⁴

	Volumen Q3 2022		Volumen Q1-Q3 2022	
	Milliarden EUR	Jahresvergleich	Milliarden EUR	Jahresvergleich
Büro	17,2	-44%	70,2	-5%
Industrie	12,2	-26%	48,7	2%
Handel	6,2	-32%	27,5	13%
Gesamt Gewerbeimmob	35,7	-37%	146,4	1%
Hotel	2,4	-43%	9,3	-19%
Wohnimmobilien	10,8	-38%	45,3	-9%
Senioren Wohnen & Pflege	1,6	49%	5,2	-7%
Projektentwicklungen	2,6	-55%	11,7	-30%
Gesamtsumme	53,0	-37%	217,9	-5%

*Die Summe kann aufgrund von Rundungen abweichen

Wohn- und Industrieimmobilien waren seit dem Ausbruch der Pandemie die großen Gewinner unter den Anlageklassen. Allerdings hat sich die Marktaktivität in beiden Segmenten im zweiten und dritten Quartal 2022 deutlich verlangsamt. Trotz eines starken ersten Quartals ging das Transaktionsvolumen für Wohnungen in den ersten drei Quartalen 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 9 % zurück. Angesichts des Spitzenwertes des Transaktionsvolumens im vierten Quartal 2021 wird die Aktualisierung für das Gesamtjahr 2022 voraussichtlich einen weiteren starken Rückgang der Aktivitäten im Vergleich zum Vorjahr ausweisen.

Fondsstrategie und Bericht des Fondsmanagers

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2022/2023 konnte das Portfolio des Catella Modernes Wohnen weiter diversifiziert werden. In diesem Zug wuchs das Immobilienvermögen zum 31.10.2022 auf nunmehr ca. 425,5 Mio. EUR an.

Performance und Liquidität

Der Catella Modernes Wohnen konnte seit Auflage am 19.07.2017 eine Gesamtrendite nach BVI von 11,7 % erwirtschaften (Stand: 31.10.2022). In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2022/2023 (01.05.2022 bis 31.10.2022) konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 2,4 % realisieren, welches merklich über dem Referenzwert im vergangenen Jahr liegt.

Das Gesamtvolumen der Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) des Fonds beträgt zum Stichtag 31.10.2022 rd. 76,7 Mio. EUR (16,2 % des Nettofondsvolumens), die freie Liquidität unter Berücksichtigung der Mindestliquidität (5,0 %) beträgt rd. 53,0 Mio. EUR.

Akquisition und Portfolio

Anfang Juli konnte eine Projektentwicklung für ca. 38,7 Mio. EUR im 16. Wiener Gemeindebezirk kurz nach Fertigstellung erworben werden. In unmittelbarer Nähe zu der Klinik Ottakring gelegen, bietet das Objekt 120 kompakte Wohneinheiten sowie 67 Tiefgaragenstell-

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

plätze. Die kompakt geschnittenen 2- und 3-Zimmerwohnungen mit durchschnittlich unter 60m² Wohnfläche sprechen mit Young Professionals, Studenten, Singles und Senioren eine breite Nutzergruppe an.

Insbesondere in Angesicht des aktuellen Marktumfeldes mit Einflüssen von unterbrochenen Lieferketten, Materialengpässen und Unsicherheiten im Bereich der Baukosten stellen fertiggestellte Projektentwicklungen ein sehr nachgefragtes und risikoaverses Investment dar. Die Erstvermietung konnte unmittelbar nach Objektübernahme beginnen. Der aktuelle Vermietungsbestand beträgt bereits ca. 63 %.

Als drittes Projekt mit energieeffizienter Ausrichtung stellt die Akquisition eine attraktive Erweiterung der Österreich-Allokation nach dem erfolgten Markteinstieg im Jahr 2021 für den CMW dar. Das Immobilienportfolio des Catella Modernen Wohnens ist über vier europäische diversifiziert und besteht aus 14 Bestandsobjekten sowie 4 Projektentwicklungen. Die Fertigstellung der Leipziger Projektentwicklung im Bereich des Senioren Wohnens wird bereits Ende des Kalenderjahres erwartet. Mit weiteren geplanten Übernahmen in Wien und Berlin im Jahr 2023 gehen die Immobilieninvestitionen des Fonds zunehmend in ein reines Bestandsportfolio über.

Im Rahmen regelmäßig stattfindender Portfolioanalysen wird ein spezieller Fokus auf umsetzbare Nachhaltigkeits- und Decarbonisierungsmaßnahmen an den Objekten gesetzt. Der EU-Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums verknüpft mehrere Verordnungen, welche nachhaltige Anlage erleichtern sollen. Wichtiger Bestandteil ist die Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (SFDR), die am 10. März 2021 in Kraft trat. Das Fondsmandat wird in diesem Rahmen auf ein Art. 8-Produkt nach SFDR umgestellt. Die Bestätigung für den Vollzug wird noch im dem Kalenderjahr 2022 erwartet.

¹ European Commission (2022) – European Economic Forecast Autumn 2022, https://ec.europa.eu/info/publications/economic-and-financial-affairs-publications_en.

² European Commission (2022) – European Economic Forecast Autumn 2022, https://ec.europa.eu/info/publications/economic-and-financial-affairs-publications_en.

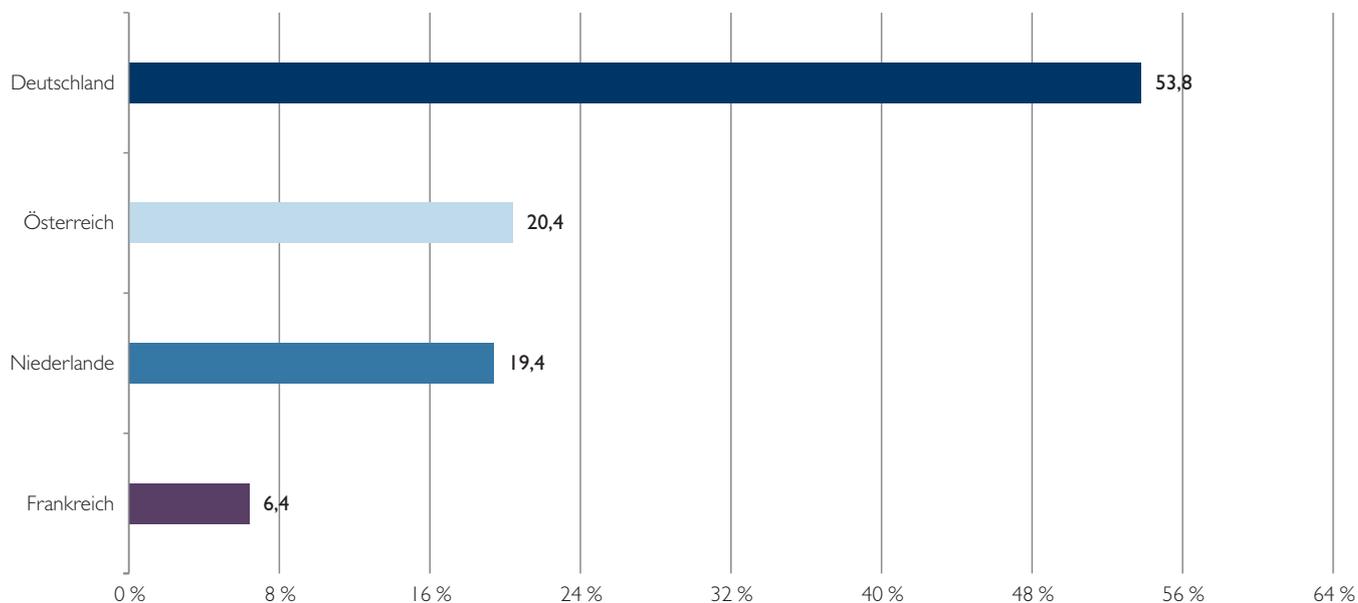
³ European Commission (2022) – European Economic Forecast Autumn 2022, https://ec.europa.eu/info/publications/economic-and-financial-affairs-publications_en.

⁴ MSCI (2022) – Europe Capital Trends.

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

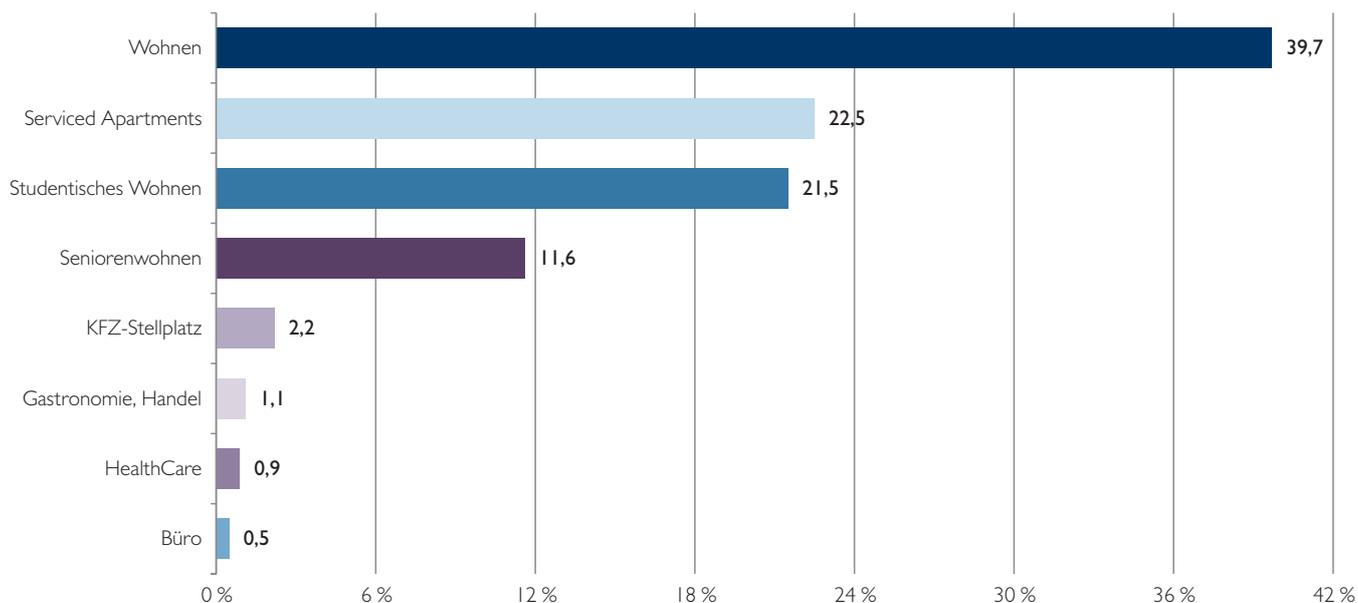
(Basis Verkehrswert)¹



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

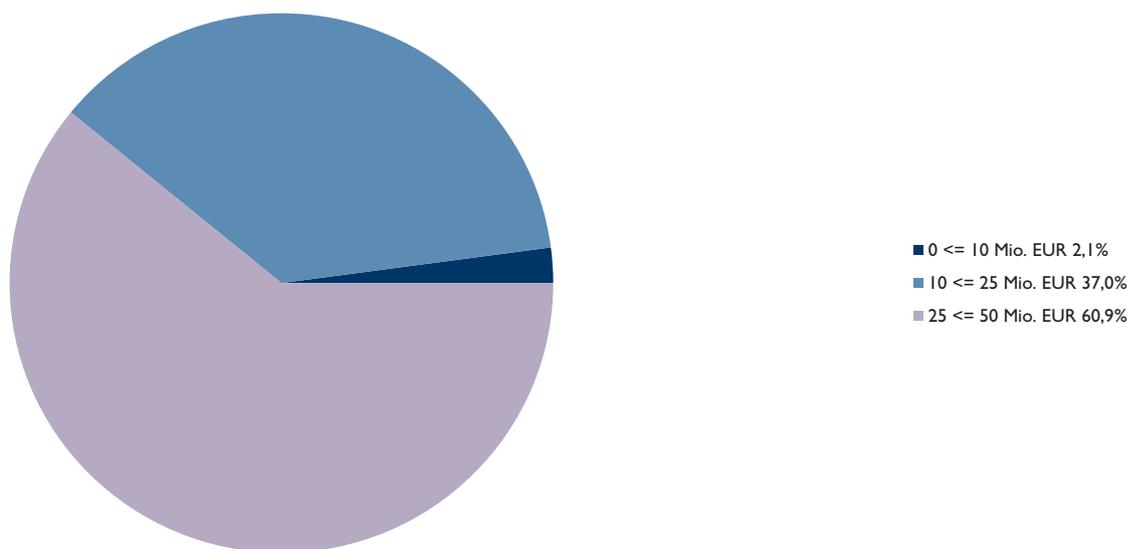
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Größenklassen der Fondsimmobilien

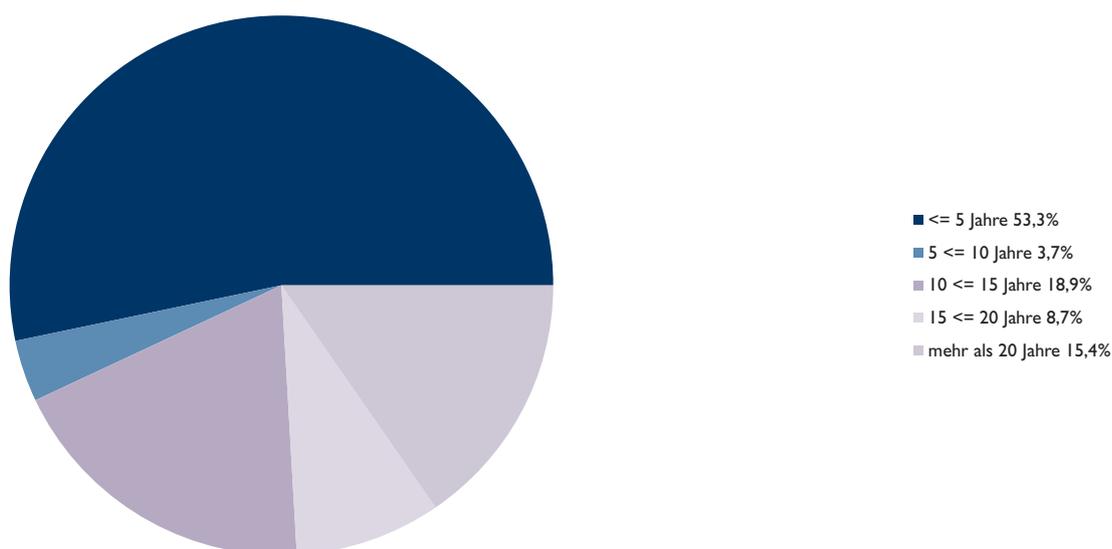
(Basis Verkehrswert)¹



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

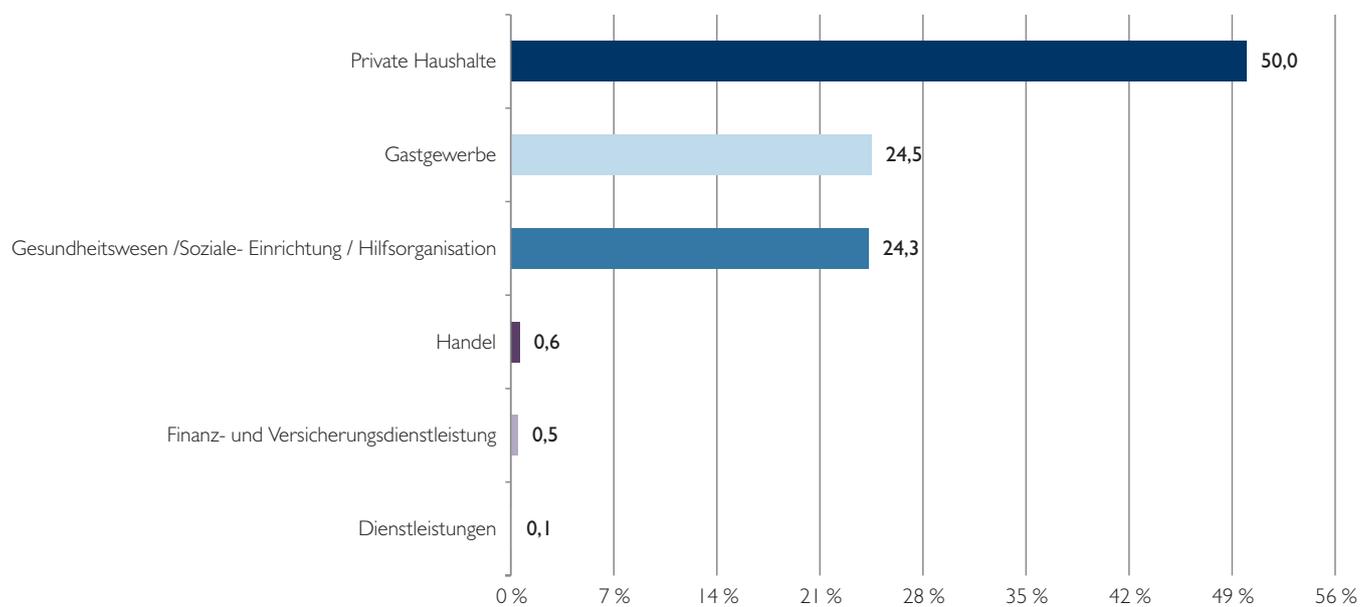
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



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	72.885	17,1	19.950	4,7
GESAMT	72.885	17,1	19.950	4,7

Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

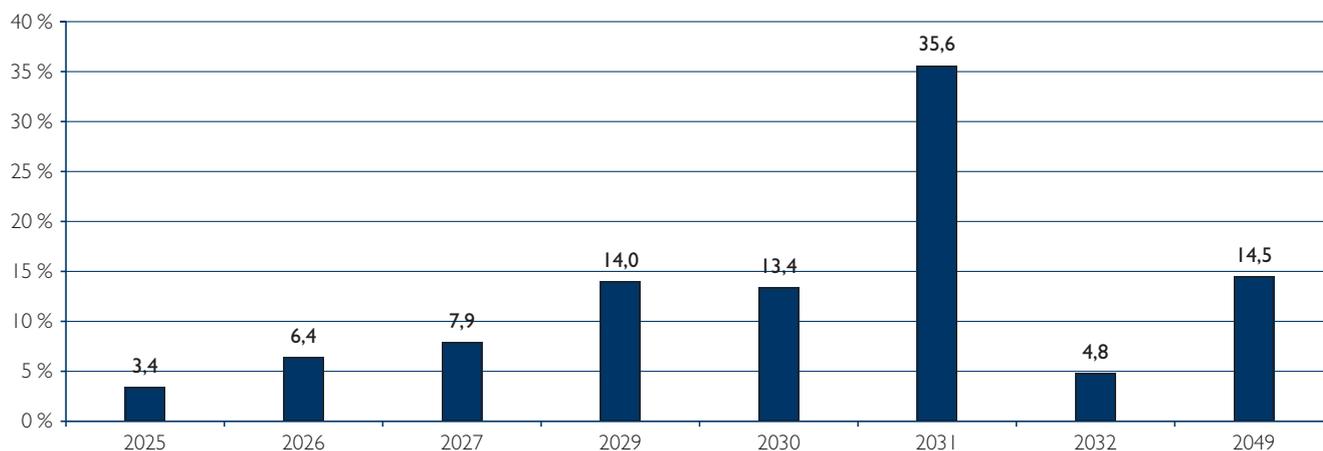
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	4.500	4,8
1 bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	16.435	17,7
5 bis 10 Jahre	71.900	77,4
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	92.835	100,0

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

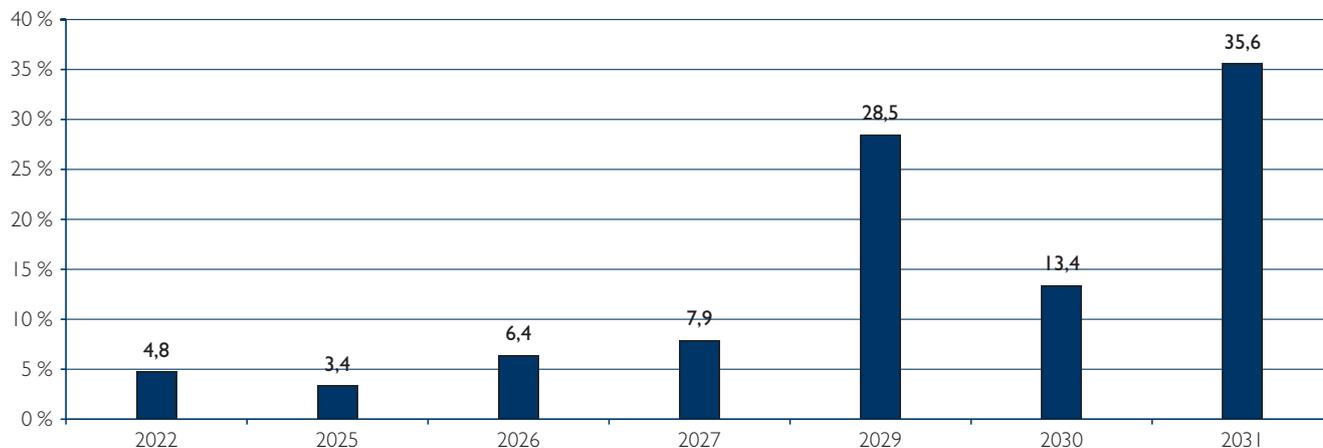
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 92.835 TEUR.

Personal und Organisation

In dem Berichtszeitraum ergaben sich keine Änderungen in der Organisation und Personalstruktur bezüglich des Sondervermögens.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mietwohngrundstücke		241.135.000,00	50,78
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Unbebaute Grundstücke		14.975.000,00	3,15
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Immobilien		256.110.000,00	53,94
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
1. Mehrheitsbeteiligungen		65.571.718,84	13,81
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		65.571.718,84	13,81
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
III. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
1. Bankguthaben		76.730.328,60	16,16
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		76.730.328,60	16,16
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		3.220.734,21	0,68
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		84.980.003,66	17,90
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche		1.475.928,50	0,31
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		14.726.492,98	3,10
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.422.400,57	0,30
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		52.681.814,25	11,09
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		158.507.374,17	33,38
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Vermögensgegenstände		556.919.421,61	117,28
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-72.885.000,00	-15,35
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-2.390.290,06	-0,50
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-4.243.845,79	-0,89
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		-686.024,90	-0,14
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-80.205.160,75	-16,89
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.865.783,54	-0,39
Summe der Schulden (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-82.070.944,29	-17,28
C. Fondsvermögen		474.848.477,32	100,00
Anteilwert (EUR)		10,55	
Umlaufende Anteile		45.003.246	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.10.2022 weist der Catella Modernes Wohnen ein Netto-Fondsvermögen von 474.848 TEUR aus. Bei 45.003.246 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,55 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 3.452.092 Anteile ausgegeben und 162.582 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 34.458 TEUR entspricht.

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

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 256.110 TEUR. Es setzt sich aus neun Wohnimmobilien und einem Bauobjekt zusammen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 65.572 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag acht Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland und Österreich.

Im Berichtszeitraum wurde die Gesellschaft CMW Austria 05 Lorenz-Mandl-Gasse GmbH gegründet.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 76.730 TEUR (Stand 30.04.2022: 86.812 TEUR) und werden allesamt auf den 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 158.507 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (3.221 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 1.696 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.525 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (84.980 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1.476 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 14.726 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 1.422 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.092 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 52.682 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 52.595 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 73 TEUR sowie sonstigen Forderungen an Dritte in Höhe von 14 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 80.205 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 72.885 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 2.390 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 4.244 TEUR werden insbesondere mit 2.500 TEUR Sicherungseinbehalte und mit 1.173 TEUR die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 686 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 297 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 204 TEUR, sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 66 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 54 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 39 TEUR und passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 26 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 1.866 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 1.325 TEUR, für Instandhaltungskosten in Höhe von 407 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 133 TEUR gebildet.



svlc

NEBEN

EINGANG

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 - 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		Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	W	W K	97,0 3,0
2		Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	W	G/H W K	15,5 79,6 4,9
3		Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	W	W	100,0
4		Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	W	W	100,0
5		Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	W	W	100,0
6		Herrengaben 54-60 Paßmannstraße 2-8 Rehhoffstraße 3-15 DE - 20459 Hamburg	W	I W K	0,5 99,0 0,5

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
10/2017 (Immobilie)	65	2017	2.667	-	5.039	A, EBK, G, SP
04/2019 (Immobilie)	64 / 57	2016 / 2018 / 2019	3.911	3.042 / 834	70 / 2.277	A, SP, EBK, G
04/2019 (Immobilie)	47	1977 / 1978 / 2009 / 2017 / 2018	13.513	10.269	-	A, SP, EBK, G
05/2019 (Immobilie)	36	1988 / 1998	1.525	1.347 / 2.416	2.935	A, G, EBK, K
11/2019 (Immobilie)	67	2019	2.121	1.038	7.225	A, EBK
09/2020 (Immobilie)	48	1912 / 1913 / 1990 / 2011 / 2013 / 2014	3.429	250	8.907	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.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 - 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 %	
7		Marzahner Chaussee 199,201 DE - 12681 Berlin	B		
8		Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	W	G/H W K	11,1 86,6 2,3
9		Kurzekampstraße 1b DE - 31804 Braunschweig	W	B W K	17,1 75,3 7,6
10		Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	W	W	100,0

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

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ¹	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2020 (Immobilie)	70	2022 / 2023	5.760	1.872 / 1.832	7.825	A, SP, EBK, G
06/2021 (Immobilie)	50 / 60	2012	1.138	382 / 736	3.621 / 3.267	A, EBK, G
07/2021 (Immobilie)	69 / 59	2021	3.536	4.523 / 4.521	-	A, EBK, SP
07/2021 (Immobilie)	47 / 57	2019	6.997	9.596	-	A, SP, 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.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 - 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 in %
11		-	CMW Beteiligungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
12		Kronenburgsiegel 545,547 NL - 6831 GM Arnheim	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.622 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	W 93,2 K 6,3 A 0,5
13		Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnheim	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.622 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	W 92,9 K 6,5 A 0,6
14		Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein	CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 7.908 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.060 TEUR	W	B 1,5 W 98,5
15		-	CMW Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 15.471 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
16		-	CMW Austria 02 HoldCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 15.366 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
09/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
12/2018 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	57	1993 / 1999 / 2003 / 2018	2.766	24	2.290	A, SP, EBK
12/2018 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	61	2003 / 2018	3.730	62	3.732	A, EBK, G
08/2020 (Immobilie) 07/2020 (Beteiligung)	69	2001 / 2011 / 2021	18.167	140	8.009	A, SP, EBK
12/2020 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
12/2020 (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.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 - 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 in %
17		Rivum 1e Straat 121 Rivum 1e Straat 131-149 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.622 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	G/H W 1,4 98,6
18		Laaer Wald I AT - 1100 Wien	CMW Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.168 TEUR Gesellschafterdarlehen: 9.453 TEUR	B	
19		Schottenaustraße 4 AT - 1200 Wien	CMW Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 11.621 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.508 TEUR	B	
20		Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien	CMW Austria 05 Lorenz-Mandl-Gasse GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.702 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.148 TEUR	W	B W K 0,6 92,9 6,5

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

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

Art des Grundstücks

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

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum ⁴	RND ⁵	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe in m ²	Nutzfläche Wohnen in m ²	Ausstattungs- merkmale
12/2020 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	63	1998 / 2005 / 2019	4.514	125 / 148	4.339	A, SP, EBK
04/2021 (Immobilie) 04/2021 (Beteiligung)	70	2022 / 2023	3.352	1.145 / 1.165	5.932	SP, EBK, G, A
12/2021 (Immobilie) 12/2021 (Beteiligung)	80	2022 / 2023	1.485	-	6.555 / 6.487	A, EBK, G, K
07/2022 (Immobilie) 07/2022 (Beteiligung)	80	2022	2.978	41	6.855	A, 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.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 - 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
1	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	22,7	Private Haushalte	0,3
2	Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	-	Gastgewerbe	12,4
3	Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	-	Gastgewerbe	18,5
4	Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	8,3
5	Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	11,9
6	Herrengaben 54-60 DE - 20459 Hamburg	3,3	Private Haushalte	-
7	Marzahner Chaussee 199,201 DE - 12681 Berlin	-	-	-
8	Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	-	Private Haushalte	7,8
9	Kurzekampstraße 1b DE - 31804 Braunschweig	3,0	Gastgewerbe	14,0
10	Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	13,7

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	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge ²
11	Kronenburgsingel 545,547 NL - 6831 GM Arnheim	4,7	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 %
1.212,6	4,7	1.215/1.227	25.440,0/25.900,0	28,6
580,9	5,1	579	11.120,0/11.700,0	28,0
2.210,5	5,0	2.049	42.600,0/44.990,0	29,7
600,4	5,1	589	11.620,0/11.780,0	-
1.561,2	3,7	1.701	40.200,0/45.000,0	31,7
1.259,3	2,8	1.261/1.253	46.200,0/43.590,0	27,7
-	-	2.192	14.975,0	-
662,6	4,3	663	15.440,0/15.630,0	-
1.044,3	4,9	1.030/1.031	21.300,0/21.460,0	-
1.176,0	4,9	1.176	24.200,0/24.100,0	48,2

Nettosollmiete ³ annualisiert	Nettosollmiete ⁴	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶	Fremdfinanzierungsquote ⁷
484,8	5,4	462/461	8.950,0/9.120,0	23,2

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 31.10.2022, 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. Oktober 2022 - 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
12	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnhem	4,1	Private Haushalte	-
13	Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein	0,1	Private Haushalte	-
14	Rivum 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel	0,4	Private Haushalte	0,8
15	Laaer Wald I AT - 1100 Wien	-	-	-
16	Schottenuastraße 4 AT - 1200 Wien	-	-	-
17	Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien	81,5	Private Haushalte	9,9

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

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

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
863,0	5,4	823/820	15.400,0/16.370,0	23,9
1.538,3	4,2	1.536	36.510,0/36.360,0	26,2
939,7	4,5	945/939	21.250,0/20.900,0	-
-	-	1.251/1.233	21.521,6	20,9
-	-	1.144/1.116	25.027,2	-
1.234,0	3,1	1.227/1.231	40.300,0/40.500,0	-

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 31.10.2022, 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. Oktober 2022 - 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	Voraus. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR						
1	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	24.623,8	1.731,9	1.187,3	544,6	7,0	86,2	847,5	59
2	Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	11.070,0	1.120,1	553,5	566,6	10,1	55,4	711,6	77
3	Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	43.460,0	3.224,8	1.852,2	1.372,6	7,4	160,4	2.057,9	77
4	Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	11.500,0	1.001,8	679,3	322,5	8,7	50,1	651,2	78
5	Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	37.470,0	4.154,0	2.248,2	1.905,8	11,1	207,8	2.909,0	84
6	Herrengraben 54-60 DE - 20459 Hamburg	41.485,0	3.791,7	1.867,5	1.924,2	9,1	189,6	2.970,2	94
7	Marzahner Chaussee 199,201 DE - 12681 Berlin	14.500,0	-	-	-	-	-	-	-
8	Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	14.936,4	1.378,2	886,0	492,2	9,2	68,9	1.183,0	103
9	Kurzekampstraße 1b DE - 31804 Braunschweig	19.500,0	2.044,0	975,0	1.069,0	10,5	102,2	1.771,5	104

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
10	Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	24.200,0	1.874,7	847,0	1.027,7	7,7	93,7	1.624,7	104

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG	15.259,1		580,2	-	580,2	3,8	29,0	409,4	97
11	Kronenburgsingel 545,547 NL - 6831 GM Arnheim		7.028,4	263,6	140,1	123,4	3,7	12,3	149,4	73
12	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnheim		12.414,2	391,3	247,0	144,3	3,2	19,2	233,5	73
13	Rivum 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel		18.808,2	612,5	376,2	236,3	3,3	30,6	495,1	97
	CMW Beteiligungs GmbH	37,5		-	-	-	-	-	-	-
	CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG	7.885,2		492,1	-	492,1	6,2	27,4	419,5	104

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 - 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
14	Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein		31.373,3	1.015,5	-	1.015,5	3,2	51,0	883,5	104
	CMW Austria 01 TopCo GmbH	31.429,9		618,7	585,1	33,7	2,0	21,2	593,5	98
	CMW Austria 02 HoldCo GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
	CMW Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
15	Laaer Wald I AT - 1100 Wien		7.693,3	-	-	-	-	-	-	-
	CMW Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
16	Schottenaustraße 4 AT - 1200 Wien		-	-	-	-	-	-	-	-
	CMW Austria 05 Lorenz-Mandl-Gasse GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
17	Lorenz-Mandl-Gasse 19,21 AT - 1160 Wien		38.737,8	-	-	-	-	-	-	-

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

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

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

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

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

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

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

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

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

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

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

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

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

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 76.730 TEUR (16,2 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	19.318	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	13.193	-
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	4.715	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	19.821	-
Oberbank AG, München	19.684	-
Summe	76.730	-

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.10.2022

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 31.10.2022

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.10.2022

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.10.2022

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

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.10.2022

I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022- Teil II:

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2022 - 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)		3.220.734,21	0,68
davon Betriebskostenforderungen		1.525.336,10		
davon Mietforderungen		1.695.398,11		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		84.980.003,66	17,90
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.475.928,50	0,31
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		16.148.893,55	3,40
bei Immobilien		14.726.492,98		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.422.400,57		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		52.681.814,25	11,09
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag		Vorl. Ergebnis	
EUR	EUR		EUR	
0,00	0,00		0,00	
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-72.885.000,00	-15,35
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.390.290,06	-0,50
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-4.243.845,79	-0,89
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-686.024,90	-0,14
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag		Vorl. Ergebnis	
EUR	EUR		EUR	
0,00	0,00		0,00	
III. Rückstellungen			-1.865.783,54	-0,39
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			474.848.477,32	100,00
Anteilwert (EUR)			10,55	
Umlaufende Anteile			45.003.246	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2022 bis zum 31. Oktober 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-240.987,58	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.787.543,28	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.500.429,48	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		209.426,84	
Summe der Erträge				7.256.412,02
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-1.067.169,63	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-576.009,40		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-214.578,23		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-227.600,82		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-48.981,18		
2. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-50.444,66	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-421.894,52	
4. Verwaltungsvergütung			-1.772.213,04	
5. Verwahrstellenvergütung			-59.050,16	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-44.173,38	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-139.340,64	-180.764,37	
Summe der Aufwendungen				-3.595.709,76
III. Ordentlicher Nettoertrag				3.660.702,26

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2022 bis zum 31. Oktober 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Gewinne			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
Realisierte Verluste			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			56.703,69	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				3.717.405,95
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			8.710.759,91	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-55.811,35	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				8.654.948,56
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				12.372.354,51

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 7.256 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -241 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 1.787 TEUR. Diese resultieren aus den Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (1.765 TEUR) und der Bewirtschaftung der Immobilien (22 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 5.500 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (4.968 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (518 TEUR) zusammen.

Außerdem werden **Erträge aus Bauzeitzinsen** in Höhe von 209 TEUR ausgewiesen.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 3.596 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.067 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (576 TEUR), Instandhaltungskosten (215 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (228 TEUR) sowie Sonstige Kosten (49 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 50 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet einen Zinsaufwand zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 422 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 1.772 TEUR an. Die Ankaufgebühren 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 59 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 44 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 181 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 139 TEUR, allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 26 TEUR sowie sonstige Aufwendungen gemäß BAB in Höhe von 16 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine **Veräußerungsgeschäfte** stattgefunden.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 57 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 Berichtszeitraumes beträgt 3.717 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 8.655 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (8.711 TEUR) und Verluste (-56 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 12.372 TEUR.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,55 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	45.003.246 Stück

Anhang

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

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

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

I. Immobilien

I. Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

- die für Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;
- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;
- die zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien von Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, und für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist. Das Gutachten darf nicht länger vor Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden sein, als dieses nach dem in den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus zulässig ist; § 251 Abs. 1 Satz 3 KAGB ist zu beachten;
- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

Anhang

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

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

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

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

3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

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

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

* Umwelt

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

* Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

* Rechtliche Gegebenheiten

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

* Sonstiges

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

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft hat nach Erhalt der Unternehmensbewertung eine unverzügliche Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf Plausibilität durchzuführen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben in der Unternehmensbewertung auffallen, hat sie dies dem Abschlussprüfer unverzüglich mitzuteilen. Der Unternehmensbewerter hat in diesem Fall seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und schriftlich mitzuteilen, ob er an seiner Unternehmensbewertung festhält oder ob sich Änderungen ergeben. In letzterem Fall hat der Unternehmensbewerter der Gesellschaft unverzüglich eine aktualisierte Unternehmensbewertung einzureichen.

Anhang

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

2.3 Investmentanteile

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

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden

Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

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

6. Forderungen

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

7. Anschaffungsnebenkosten

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

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

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

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

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

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

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

- Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für inländische und ausländische Ertragsteuern

Anhang

- Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,48 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,17 %
Transaktionskosten	778.699,93 EUR

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum sind **transaktionsabhängige Vergütungen** in Höhe von 778.699,93 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 Rücknahmeaufschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 1.787 TEUR. Diese resultieren aus den Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (1.765 TEUR) und der Bewirtschaftung der Immobilien (22 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 181 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 139 TEUR, allgemeine Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 26 TEUR sowie sonstige Aufwendungen gemäß BAB in Höhe von 16 TEUR.

Anhang

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

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	11.108.153,99 EUR
Davon feste Vergütung	8.154.754,63 EUR
Davon variable Vergütungen	2.953.399,36 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2021)	98
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	5.154.885,59 EUR
Davon an Führungskräfte	5.154.885,59 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	1,01
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,17

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

Angaben gemäß Artikel 7 Taxonomieverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

München, undefined

Catella Real Estate AG



Andreas Wesner
Vorstandssprecher



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstand

Übersicht Vermietung

Vermietungsinformation

Jahresmietertrag ¹	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	
direkt gehalten									
Deutschland	2,0	1,0	0,0	0,1	95,3	0,0	1,7	0,0	
Frankreich	0,0	5,8	0,0	0,0	93,0	0,0	1,2	0,0	
Gesamt direkt gehalten	1,7	1,6	0,0	0,1	95,0	0,0	1,6	0,0	
indirekt gehalten									
Niederlande	0,6	0,3	0,0	0,0	96,6	0,0	2,3	0,2	
Österreich	0,6	0,0	0,0	0,0	92,9	0,0	6,5	0,0	
Gesamt indirekt gehalten	0,6	0,3	0,0	0,0	95,7	0,0	3,3	0,1	
Gesamt direkt und indirekt	1,4	1,1	0,0	0,0	95,2	0,0	2,2	0,0	

Leerstand ²	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,1	2,6	0,0	0,2	0,0	97,1
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Gesamt direkt gehalten	0,0	0,0	0,0	0,1	2,3	0,0	0,2	0,0	97,5
indirekt gehalten									
Niederlande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	1,4	0,0	98,4
Österreich	0,6	0,0	0,0	0,0	41,4	0,0	5,6	0,0	52,4
Gesamt indirekt gehalten	0,1	0,0	0,0	0,0	9,5	0,0	2,4	0,0	88,0
Gesamt direkt und indirekt	0,0	0,0	0,0	0,0	4,9	0,0	1,0	0,0	94,1

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 31.10.2022.

Übersicht Vermietung

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032+
direkt gehalten												
Deutschland	28,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	71,9
Frankreich	45,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,8	48,8	0,0
Gesamt direkt gehalten	30,3	0,0	0,7	6,1	62,9							
indirekt gehalten												
Niederlande	97,8	1,8	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Gesamt indirekt gehalten	83,5	1,6	0,3	0,0	14,6							
Gesamt direkt und indirekt	46,4	0,5	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	4,3	48,2

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2021

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2021

7.365 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

Christoffer Abramson

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Catella AB (publ), Schweden

Chief Executive Officer (CEO)

Bernd Schöffel

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Peter Scherkamp

Scherkamp GmbH, München

Selbstständiger Unternehmensberater

Mattias Brodin

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer

Vorstand

Andreas Wesner

Dr. Bernd Thalmeier

Gesellschafter

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

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

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

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Paris:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2021

1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2021

2.308.980 TEUR

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klingelhöferstraße 18

10785 Berlin

Gremien

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Markus Obermeier

Dipl.-Ing. (FH)

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

Thore Simon - ab 01.07.2022

Dipl.-Oec.

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

Stefan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt (FH)

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

Tobias Gilich - bis 30.06.2022

Dipl.-Ing.

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

Dirk Strelow

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

b) Ankaufsbewerter

Michael Flüge - bis 30.06.2022

Dipl.-Ing., Architekt

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

Marcus Braun

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

Dipl.-Ing.

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

Florian Dietrich

Dipl.-Ing.

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

Dr. Martin Töllner - ab 01.07.2022

Dipl.-Ing., Architekt

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

Thorsten Schröder - ab 01.07.2022

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

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

Anlageausschuss

Dirk Fabianke

Catella Real Estate AG

Thomas Albrecht

Evangelische Bank

Mathias Seeger

Sparkasse Zollernalb

Mareike Vilcnik

Sparkasse Zollernalb
stellvertretendes Mitglied

Robert Schleifenbaum

Sparkasse HagenHerdecke

Michael Renz

Sparkasse Hochfranken

Stefan Reichle

Sparkasse Salem-Heiligenberg

Sebastian Fischer

Sparkasse Wetzlar

Stefan Kerstein

Sparkasse Waldeck-Frankenberg

Markus Borgert

Darlehenskasse Münster

Rainer Nickels

Kreissparkasse Bitburg-Prüm

Bernd Frei

Sparkasse Hochrhein

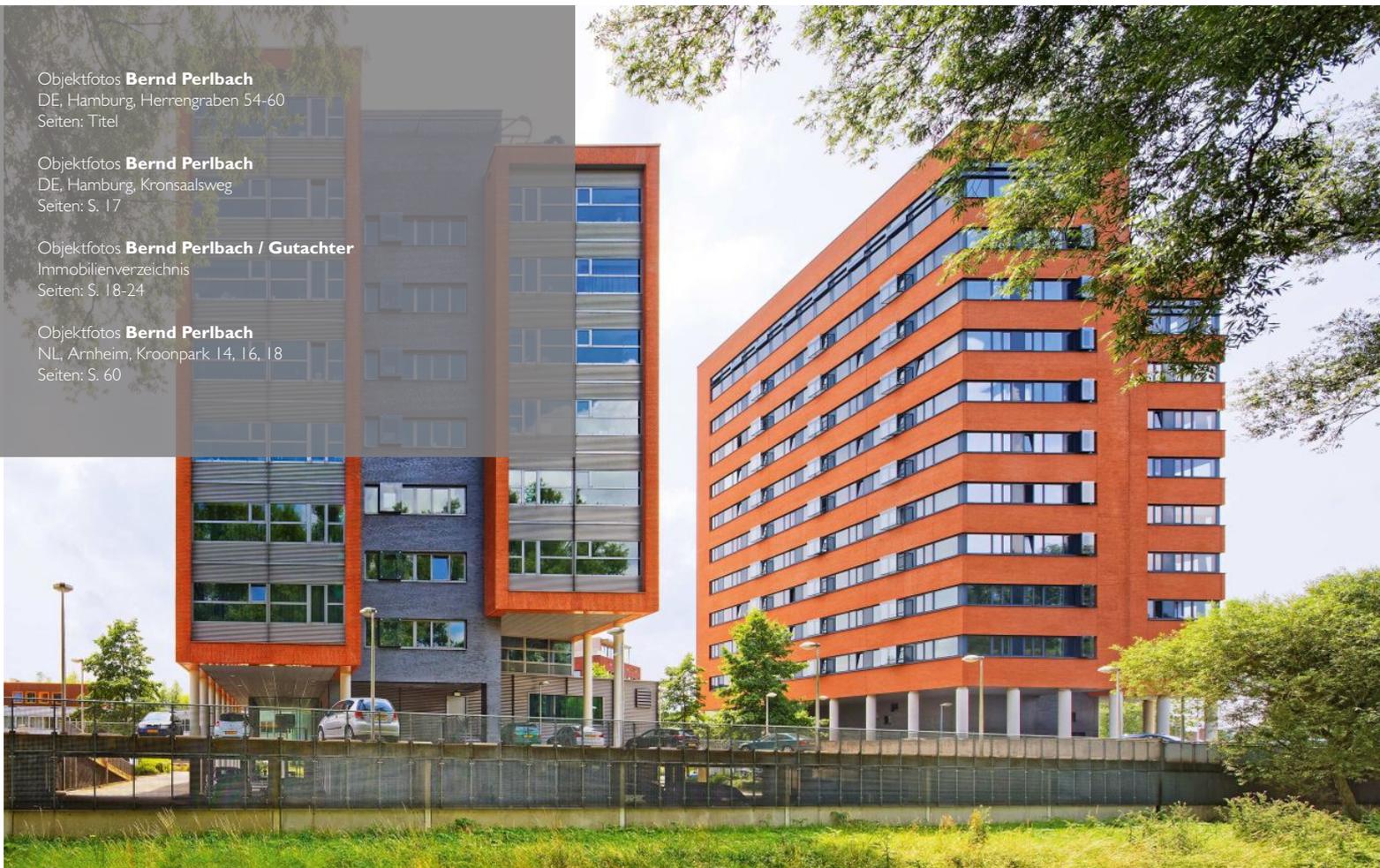
Gremien

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, Hamburg, Herrengaben 54-60
Seiten: Titel

Objektfotos **Bernd Perlbach**
DE, Hamburg, Kronsaalsweg
Seiten: S. 17

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

Objektfotos **Bernd Perlbach**
NL, Arnhem, Kroonpark 14, 16, 18
Seiten: S. 60





Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Andreas Wesner
Dr. Bernd Thalmeier

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen
Christoffer Abramson
Bernd Schöffel
Peter Scherkamp
Mattias Brodin

www.catella.com/immobilienfonds