



CATELLA

CATELLA MODERNES WOHNEN

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
JAHRESBERICHT ZUM 30. APRIL 2021

Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.04.2021	Stand 30.04.2020	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	396.172	308.310	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	451.557	351.245	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹ (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	90.522	168.384	TEUR
Finanzierungsquote ²	21,0	28,3	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	263.529	151.625	TEUR
davon direkt gehalten	187.610	131.695	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	75.919	19.930	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	12	7	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5	2	
davon im Bau/Umbau	3	0	
Veränderungen im Immobilienportfolio ¹			
Käufe von Objekten	5	2	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote ³	94,2	95,0	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität ⁴	149.059	165.149	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	-64.086	-74.123	TEUR
Netto-Liquidität ⁶	84.973	91.026	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	21,4	29,5	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)^{8,9}			
Berichtszeitraum ¹	0,7	3,0	%
seit Auflage ¹⁰	5,9	5,2	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	38.866.860	29.921.697	Stück
Anteilwert ¹¹	10,19	10,30	EUR
Ausgabepreis ¹²	10,70	10,82	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	02.08.2021	03.08.2020	
Ausschüttung je Anteil	0,08	0,18	EUR
Gesamtkostenquote	0,96	0,91	%

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 01.05.2020 bis 30.04.2021, im Vergleichszeitraum vom 01.05.2019 bis 30.04.2020.
- 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 30.04.2021 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 30.04.2021, Angabe zum 30.04.2020 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 30.04.2020.
- 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
Tätigkeitsbericht	6
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	18
Entwicklung des Sondervermögens	19
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 (Vermögensübersicht)	20
Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 - Teil I:	24
Immobilienverzeichnis	24
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	30
Übersicht Anschaffungskosten	34
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	37
Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 - Teil II:	39
Bestand der Liquidität	39
Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 - Teil III:	41
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	41
Ertrags- und Aufwandsrechnung	42
Verwendungsrechnung zum 30. April 2021	46
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	47
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	47
Sonstige Käufe und Verkäufe	47
Anhang	48
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	65
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	68
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	71
Steuerliche Hinweise	72
Gremien	82

Tätigkeitsbericht

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. Der Wiederanstieg der Infektionen seit dem Herbst, zusammen mit dem Auftreten neuer, ansteckenderer Varianten des Coronavirus, hat viele Mitgliedstaaten gezwungen, die Eindämmungsmaßnahmen wieder einzuführen oder zu verschärfen. Da die Impfkampagnen an Dynamik zulegen und der Druck auf die Gesundheitssysteme nachlässt, dürften die Eindämmungsmaßnahmen allmählich nachlassen. Die Konjunktur wird daher voraussichtlich anziehen, im zweiten Quartal noch moderat, im dritten Quartal jedoch kräftiger, angeführt vom privaten Konsum mit zusätzlicher Unterstützung durch den Welthandel. Darüber hinaus hat die Einigung zwischen der Europäischen Union und dem Vereinigten Königreich über die Bedingungen ihrer künftigen Zusammenarbeit die Kosten des Austritts des Vereinigten Königreichs aus dem Binnenmarkt und der Zollunion verringert.¹

Die Wirtschaftstätigkeit erholte sich im dritten Quartal 2020 stark, als die Eindämmungsmaßnahmen aufgehoben wurden, konnte sich aber nicht vollständig erholen. Nach einer beispiellosen Kontraktion in der ersten Jahreshälfte stieg das BIP in der EU (12,4 % im Euroraum) in Q3/2020 um 11,5 % (q-o-q) und damit stärker als in der Herbstprognose der Kommission erwartet. Dieser kräftige Aufschwung trug zwar dazu bei, dass zwei Drittel des in der ersten Jahreshälfte erlittenen Produktionsverlustes aufgeholt werden konnten, doch blieb das reale BIP sowohl in der EU als auch im Euroraum um etwa 4,25 % unter dem Vorkrisenniveau (Q4/2019). Nach der vorläufigen Vorausschätzung von Eurostat schrumpfte das BIP in der EU im vierten Quartal 2020 um 0,5 % (q-o-q) (0,7 % im Euroraum).²

Im Jahr 2020 wurden die Auswirkungen des Covid-19-Schocks auf den Arbeitsmarkt und die Einkommen durch den weit verbreiteten Einsatz von Programmen zum Erhalt von Arbeitsplätzen, unterstützt durch das EU-Instrument für die befristete Unterstützung zur Minderung des Arbeitslosigkeitsrisikos in Notfällen (SURE), sowie durch andere Arten von staatlichen Interventionen abgefedert. Dennoch hat der Arbeitsmarkt – unter anderem durch den Trend zum mobilen Arbeiten – die größten Veränderungen in seiner Geschichte erlebt. Der Anstieg der Arbeitslosigkeit hat sich in Grenzen gehalten. Nach einem Höchststand im Juli mit 7,8 % (8,7 % im Euroraum) ging die Arbeitslosenquote in der zweiten Jahreshälfte 2020 weiter zurück, da sich die Wirtschaftstätigkeit erholte und die Auswirkungen der neuen Eindämmungsmaßnahmen begrenzt blieben. Die Arbeitslosenquote stabilisierte sich im Dezember bei 7,5 % in der EU (8,3 % im Euroraum). Dies ist immer noch etwa 1,2 Prozentpunkte höher (1,4 Prozentpunkte im Euroraum) als im Februar 2020.³

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.⁴

Europäischer Wohnungsmarkt

Das Investitionsvolumen in Mehrfamilienhäuser ist in den letzten zehn Jahren und insbesondere seit 2015 deutlich gestiegen. Darüber hinaus stiegen die Investitionen in Mehrfamilienhäuser trotz der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 an und lagen mit 47 Mrd. EUR um 27 % höher als im Jahr 2019, während andere Assetklassen deutlich Rückgänge zu verzeichnen hatten. Unter Einbeziehung anderer Wohnsektoren, wie z. B. Student Housing, beliefen sich die Investitionen im Jahr 2020 auf insgesamt 66 Mrd. EUR, ein Plus von 7 % gegenüber 2019.⁵

Tätigkeitsbericht

Europäischer Wohnungsmarkt Q1/2021

Das gewerbliche Immobilien-Investitionsvolumen aller Asset-Klassen erreichte in Europa im 1. Quartal 2021 etwa 53,3 Mrd. EUR und sank damit um fast ein Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum vor 12 Monaten. Ein Anstieg der relativen Aktivität in Richtung Industrie und Wohnen wurde registriert und zeigte die Widerstandsfähigkeit während der Pandemie. Zusammengenommen machten diese beiden Sektoren knapp 50 % des vierteljährlichen Gesamtvolumens aus, der höchste jemals verzeichnete Anteil. Viele der größten institutionellen Investoren orientieren sich neu, weg von Büro und Einzelhandel und hin zu Wohnen, Industrie und bestimmten Nischensektoren des Marktes. In einem Zeitraum, in dem der gesamte Markt um 32 % gesunken ist, ist die Tatsache, dass die Wohnungsinvestitionen um 36 % gegenüber Q1/2020 – dem letzten Quartal, das von der Covid-19-Pandemie weitgehend unberührt blieb – gestiegen sind, eine bedeutende Leistung. Auch der Bereich Senior Housing & Care zeigt in den vergangenen 12 Monaten nur einen marginalen Rückgang und ein Plus von 10 % gegenüber Q1/2020.⁶

Transaktionen nach Immobilientyp⁷

	Q1 2021 Volumen		Letzte 12 Monate Volumen	
	Mrd. EUR	YoY	Mrd. EUR	YoY
Büro	14,5	-58%	81,4	-47%
Industrie	10,3	-7%	44,6	0%
Handel	4,1	-60%	31,5	-35%
Gesamt Gewerblich	29	-48%	157,4	-36%
Hotel	1,8	-58%	7,7	-70%
Wohnen	16,1	36%	67,3	-1%
Seniorenwohnen & Pflege	2	10%	7,8	-3%
Entwicklungsgrundstücke	4,5	-1%	16,3	-6%
Gesamt	53,3	-32%	256,5	-30%

Deutschland war im ersten Quartal 2021 Nummer eins für Wohnen, gefolgt von UK und dann vor allem Frankreich und Dänemark. Die beiden letztgenannten Länder haben relativ kleine institutionelle Investmentmärkte für Wohnen, insbesondere im Vergleich zu ihrem deutschen Nachbarn. In Frankreich war Q1/2021 das drittbeste Quartal in der Geschichte für Transaktionen im Bereich Wohnen.⁸

Wohnungsmarkt der investierten Länder

In Deutschland ist das Gesamttransaktionsvolumen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt im Vergleich zum Rekordwert aus 2019 um 20 % zurückgegangen. Dennoch stieg das Wohnimmobilien-Transaktionsvolumen in Deutschland um ca. 12 % im Vergleich zu 2019 und endet 2020 bei 19,7 Mrd. EUR.⁹ Das viel zitierte Bild vom „Sicherheitsanker“ Deutschland ist also aktueller denn je – weshalb in den kommenden Monaten zahlreiche Neueintritte in die deutschen Märkte verzeichnet werden dürften. Auch für 2021 kann eine hohe Investitionsdynamik seitens nationaler wie internationaler Investoren erwartet werden. Der Hauptaspekt dafür ist ein stabiler Miet-Cashflow und die geringen Mietausfallquoten bei Wohninvestments trotz Einschnitten bei der Einnahmesituation der Mieter. Damit bekommen Wohninvestments immer mehr einen stabilisierenden „Fixed income“-Charakter.¹⁰ 2020 erreichte der deutsche Markt für Gesundheitsimmobilien mit knapp 4 Mrd. EUR ein Rekordergebnis, das 68 % über dem Vorjahreswert liegt. Rund zwei Drittel des Umsatzes (2,7 Mrd. EUR) entfallen auf Pflegeimmobilien, was einen neuen Rekord bedeutet. Bemerkenswert ist aber vor allem die Entwicklung beim betreuten Wohnen. Hier wurde das Volumen um 120 % auf 429 Mio. EUR gesteigert, was ebenfalls einer neuen Bestmarke entspricht. Die steigende Nachfrage nach dieser Wohnform resultiert aus der sich langsam ändernden Einstellung der Gesellschaft zum Wohnen im Alter. Vor allem das Modell, betreutes

Tätigkeitsbericht

Wohnen in einem gewissen Umfang in Pflegeheime zu integrieren, um bei Bedarf ein Wechseln in betreuungsintensivere Angebote derselben Einrichtung zu ermöglichen, gewinnt an Bedeutung.¹¹ 2020 wurden am deutschen Investmentmarkt für Studentenwohnheime und Mikroapartments rund 640 Mio. EUR investiert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um etwa 35 %. Das einerseits fortgesetzte Interesse der Investoren und das andererseits pandemiebedingte Abwarten haben dazu geführt, dass die Renditen im Laufe des Jahres 2020 stabil blieben. Preisabschläge gab es nicht zu beobachten, sodass der Markt keine großen Ansätze für opportunistische oder value-add Investoren bot. Lt. CBRE wird die steigende Akzeptanz des mobilen Arbeitens zukünftig zu einer weiteren Differenzierung der Mikroapartmentkonzepte in Richtung Co-Living und Serviced-Apartments mit unterschiedlichen Dienstleistungsangeboten führen.¹²

Das Jahr 2020 wird in den Niederlanden mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 17,9 Mrd. EUR in allen Assetklassen nicht an die Spitzenjahre 2017-2019 heranreichen. Im Vergleich zu 2019 wurde marktweit 17,2 % weniger investiert. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien ging im Vergleich zu 2019 um 4 % zurück, aber der Anteil der Investitionen in Wohnimmobilien im Vergleich zum gesamten Transaktionsvolumen im Jahr 2020 stieg auf 41 % und ist somit die stärkste Assetklasse.¹³ Für Studentisches Wohnen ist mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 211 Mio. EUR in 2020 ein Plus von 62 % im Vergleich zu 2019 auszumachen. Dennoch liegt der Wert unter dem Volumen der Jahre 2015-2018.¹⁴

Das institutionelle Investmentvolumen in Österreich betrug 2020 rund 3,3 Mrd. EUR und bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang des Transaktionsvolumens von rund 48 %. Wohnimmobilien waren mit einem Anteil von rund 37 % die beliebteste Assetklasse. Internationale Investoren, insbesondere Deutsche, waren 2020 besonders aktiv und für mehr als zwei Drittel des Investitionsvolumens verantwortlich. Im Bereich der Kaufpreise sowie der Renditen ist keine Unterbrechung der Prä-Corona Entwicklung auszumachen. Die Wohnungskaufpreise in Wien sind 2020 um rund 10 % gestiegen und eine Trendveränderung ist weiterhin nicht in Sicht. Aufgrund des mittlerweile hohen Angebots auf dem Mietmarkt müssen hohe Mieten gerechtfertigt sein, da potenzielle Mieter ein breites Angebot an Mietwohnungen vorfinden. Die Renditen im Wohnsektor befanden sich 2020 trotz der Pandemie flächendeckend im Abwärtstrend.¹⁵

Der französische Wohninvestitionsmarkt (einschließlich Privat- und Intermediärwohnungen, ohne Sozialwohnungen) beläuft sich im Jahr 2020 auf 5,5 Mrd. EUR. Die wichtigste Transaktion des Jahres war der Auftrag der CDC Habitat für 40.000 neue Wohneinheiten, von denen 2,8 Mrd. EUR im Jahr 2020 abgewickelt wurden. Somit lag das Transaktionsvolumen ohne den CDC Deal bei 2,7 Mrd. EUR in 2020. Mit einem Volumen von 2,1 Mrd. EUR ist das klassische Wohnen nach wie vor die bei Investoren beliebteste Anlageklasse. Gleichzeitig wächst der Anteil der betreibergeführten Wohnimmobilien (Senior Housing, Student Housing, Co-Living) stark an, wobei der größte Anteil hier auf Senior Housing entfällt (407 Mio. EUR in 2020). Die Mieten sind in nahezu allen Städten leicht gestiegen.¹⁶

Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Marktkommentar Catella

Das vergangene Geschäftsjahr 2020/2021 des Catella Modernes Wohnen war merklich von den allgegenwertigen, äußeren Rahmenbedingungen der vergangenen Monate beeinflusst. Das gesellschaftliche Zusammenleben war und ist von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie geprägt, welche sich in der Eindämmung durch die von den Regierungen getroffenen Maßnahmen trotz Unterschiedlichkeit spürbar manifestieren und so das öffentliche Leben einschränken. Die aufgetretenen Unsicherheiten und Herausforderungen der jeweiligen nationalen, behördlichen Maßnahmen haben zum Beispiel an den Aktienmärkten zu Volatilität geführt und die Immobilienmärkte in einzelnen Segmenten wie Wohnen, Nahversorgung und Logistik in den Vordergrund der Kapitalanlage gerückt.

Tätigkeitsbericht

Im aktuellen Verlauf der Corona-Krise werden die erheblichen Unterschiede zwischen den verschiedenen Assetklassen deutlich. Die stärker wirtschaftlich abhängigen Segmente, wie Einzelhandels- und Büroimmobilien, sind derzeit erheblich betroffen. Es ist – wie in vergangenen Krisen – offensichtlich, dass für Wohnimmobilien kein Substitut existiert. Für sicherheitsorientierte Investoren könnte die langfristige Stabilität von Wohnimmobilien auch angesichts der Volatilität an den Aktienmärkten noch wichtiger werden. Die fundamentale Bedeutung von Wohnimmobilien könnte noch weiter zunehmen, wenn durch die Corona-Krise die Familie, die eigenen vier Wände und damit auch das Home-Office an Bedeutung gewinnen.

Es hat sich in den letzten zwölf Monaten eine deutliche Resilienz im Wohnimmobilienmarkt gezeigt. Nichtsdestotrotz können Investitionen in Wohnimmobilien auch von volatilen und nervösen Marktbewegungen beeinflusst werden. Das Segment der Serviced Apartments war insbesondere durch die angeordneten Lockdowns und die eingeschränkte Reisetätigkeit betroffen. In diesen Fällen stand das Fonds- und Assetmanagement in einem engen Austausch mit den Betreibern, um individuelle, partnerschaftliche Lösungen im Rahmen von einzelnen Mietstundungen zu finden und den weiteren Betrieb abzusichern.

In den letzten Jahren haben wir bereits für alle Investitionsstrategien ein Risikomanagementsystem etabliert, das auf verschiedenen Ebenen wirksam ist und die Risiken begrenzen soll. Dazu gehören (1) geographische Diversifizierung, (2) Objekt-Diversifizierung (Wohnen, Sozialwohnungen, Suburbanes Wohnen, Seniorenwohnen, studentisches Wohnen und Serviced Apartments), (3) regulatorische Diversifizierung, (4) Fragilitätsanalysen und (5) ESG-Integration.

Performance

Im Zuge der Reisebeschränkungen und vermehrten Home-Office-Aktivität war vor allem der Bereich der Serviced Apartments innerhalb der modernen Wohnformen durch die Auswirkungen der globalen Pandemie beeinträchtigt. Aufgrund der unsicheren Marktsituation in diesem Segment und ausbleibender Preiskorrekturen am Markt wurden im Frühjahr und Sommer 2020 bereits geplante Akquisitionen in Paris, Regensburg und Herzogenaurach abgesagt. Die hierfür bereitstehende, freie Liquidität im Fonds sorgte in der Folge für eine deutlich gedämpfte Fondsp performance von +0,7 % in dem Geschäftsjahr. Anteilig ist dies auch auf die im Rahmen von Covid-19 stagnierenden Verkehrswerte der Objekte zurückzuführen. Die vorhandene hohe Liquidität hatte auch einen Einfluss auf die Ausschüttungsrendite, die im Vergleich zum Vorgeschäftsjahr von 1,8 % auf voraussichtlich 0,8 % sinken wird.

Durch ausgewählte Ankäufe konnte die freie Liquidität zunehmend abgebaut werden, sodass diese zum Stichtag bei ca. 86 Mio. EUR liegt und bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresberichts weiter reduziert werden konnte. Mit den vollzogenen Akquisitionen sowie den Objekten in der Ankaufpipeline ist davon auszugehen, dass die Liquiditätsquote zeitnah wieder in die gewünschte Zielregion von 5-10 % für die frei verfügbare Liquidität fällt.

Die weitreichende, mittlerweile auch deutlich breitere Diversifikation des Portfolios führt dazu, dass der Catella Modernes Wohnen für die Zukunft robust aufgestellt ist. Die getätigten Portfolioergänzungen, der damit weiter vollzogene Aufbau des Portfolios und der Abbau der Liquidität sollten dazu führen, dass wir wieder an die bis zum Frühjahr 2020 gesehene Wertentwicklung anknüpfen können.

Liquidität

Der Fonds verfügt zum Stichtag 30.04.2021 über ein Gesamtvolumen an Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) von rund 149,1 Mio. EUR. Das entspricht 37,6 % des Nettofondsvolumens. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen von rund 53,9 Mio. EUR entsprechen 13,6 % des Nettofondsvolumens.

Tätigkeitsbericht

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

Käufe / Verkäufe

Zu Beginn des Geschäftsjahres konnte ein Bestandsgebäude in zentraler Lage in Hamburg für ca. 41 Mio. EUR erworben werden. Fußläufig vom Michel gelegen hält das Sondervermögen 184 Wohneinheiten mit kompakten Grundrissen. Aktuell wird die Möglichkeit eines Dachgeschossausbaus aus finanzieller und baustatischer Sichtweise vertieft analysiert.

In der zweiten Jahreshälfte 2020 wurde das Portfolio um zwei weitere Akquisitionen in den Niederlanden erweitert. Bei beiden Ankäufen konnte das Sondervermögen noch von dem reduzierten Grunderwerbsteuersatz von 2 % profitieren, welcher zum Jahresbeginn 2021 signifikant auf 8 % angehoben wurde. In der Metropolregion Utrecht wurde eine Transformation (Umwandlung eines Bürokomplexes zu einem attraktiven Wohnareal) mit 139 Wohneinheiten und dem Energielabel A+ für ca. 32 Mio. EUR erworben. Aufgrund des Mangels an bezahlbarem Wohnraum in dem Ballungsgebiet wird das Objekt für eine breite Nutzergruppe mit Young Professionals, Paaren, Familien, Singles und Senioren attraktiv sein. Zum Jahresende konnte das Portfolio in den Niederlanden zudem mit einem Bestandsobjekt in Rotterdam-Capelle um ca. 19 Mio. EUR erweitert werden. Mit kompakten Grundrissen richtet sich das Objekt vor allem an Young Professionals, Singles und Studenten von der nahegelegenen Erasmus Universität. Durch die moderaten Gesamtmieten fallen die Apartments in den förderfähigen Bereich, wodurch die Mieter einen staatlichen Mietzuschuss erhalten können.

Im Dezember 2020 fand der Nutzen-Lasten-Wechsel für die durch Kaufvertrag im April 2020 erworbene Projektentwicklung in Berlin mit 288 Wohneinheiten statt. Der Kaufpreis lag bei ca. 50 Mio. EUR und die Fertigstellung des Objektes ist für das 2. Quartal 2023 geplant.

Mit dem Ankauf der Wiener Projektentwicklung „Laaer Wald“ konnte das Sondervermögen Österreich als das vierte Investitionsland erfolgreich erschließen. Im 10. Wiener Stadtbezirk „Favoriten“ gelegen bietet die Projektentwicklung im zukünftigen Gegenwert von ca. 28 Mio. EUR 204 kompakte Apartments mit einer durchschnittlichen Mietfläche von ca. 29 m².

In Leipzig konnten mit Kaufvertragsunterzeichnung Ende März ein kürzlich fertiggestelltes Seniorenheim sowie ein im Bau befindlicher „Betreutes Wohnen“-Abschnitt mit einem Akquisitionsvolumen von jeweils ca. 24 Mio. EUR erworben werden. Beide Objekte verfügen über einen langfristigen Betreibermietvertrag und werden zukünftig verschiedene Wohnformen sowie Serviceangebote für Senioren am Standort anbieten. Der Nutzen-Lasten Wechsel für das Bestandsobjekt erfolgte im Juni 2021. Der Nutzen-Lasten-Wechsel für die Projektentwicklung ist für das 2. Quartal 2022 geplant. Für die durch Kaufvertrag in 2019 erworbene Projektentwicklung in Braunschweig erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel im Juli 2021.

Portfolioüberblick

Das Geschäftsjahr 2020/2021 stellte mit den Akquisitionen von fünf Objekten mit einem zukünftigen Gesamtvolumen von ca. 170 Mio. EUR (Verkehrswert zum Stichtag: ca. 111 Mio. EUR) ein weiteres Wachstumsjahr dar. Zum Ende des Geschäftsjahres verfügt das Sondervermögen über 12 Objekte als Assets under Management (AuM) mit einem Immobilienvermögen von ca. 263,5 Mio. EUR in nunmehr vier europäischen Ländern.

Tätigkeitsbericht

Gemäß der strategischen Ausrichtung in Bezug auf sektorale Diversifikationseffekte ist das Sondervermögen in den Teilmärkten Studentisches Wohnen, Young-Professionals, temporäres Wohnen/ Serviced Apartments, sowie Seniorenwohnen investiert.

Trotz der widrigen Rahmenbedingungen des vergangenen Jahres liegt der Baufortschritt der Projektentwicklungen weiterhin gut im Zeitplan. Die Übergabe des Objektes in Braunschweig sowie der Transformation nahe Utrecht werden planmäßig im Sommer 2021 stattfinden.

Nachhaltigkeit

In dem vergangenen Geschäftsjahr wurde mit GRESB ein international anerkanntes Zertifizierungsverfahren im Bereich Nachhaltigkeit implementiert. Damit erfolgt eine klare strategische Positionierung in den wichtigen Themen: Environmental, Social and Governance (engl. ESG: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung). Auf Objektebene können damit unter anderem das Monitoring aller Verbrauchsdaten und weitere objektspezifischen Analysen durchgeführt werden. Mit den ESG-Daten und -Tools von GRESB sind perspektivisch Verbesserungen und Optimierungen der Nachhaltigkeitsleistungen im Anlageportfolio gegeben.

Ausblick

Auch in den kommenden Jahren wird das Fondsmanagement die Anlagestrategie sowie die implementierten Risikomanagementsysteme des Fonds unter besonderer Berücksichtigung der Einflüsse und Auswirkungen der Covid-19 Pandemie fortentwickeln. Mit der fortschreitenden Impfstätigkeit ist mit einer allmählichen Rückkehr zu einer „neuen“ Normalität zu rechnen. Das Segment der Wohnimmobilien wird voraussichtlich weiterhin aufgrund der langfristigen Stabilität sowie der Fundamentaldaten im Rahmen des Niedrigzinsumfelds von Investoren stark nachgefragt werden.

Die Strategieelemente „Timing“, „Robustheit“, „Fragilität“ und „Anti-Fragilität“¹⁷ werden weiter konsequent bei dem Bestandsportfolio und der Akquisitionspipeline verfolgt. Weiterhin liegt der Fokus auf dem Wachstum des Portfolios und der Ausweitung der Diversifikation innerhalb der modernen Wohnformen sowie auf der geographischen Komponente.

¹ EU – Spring 2021 Economic Forecast, https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/economy-finance/ip144_en_1.pdf.

² EU – Spring 2021 Economic Forecast, https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/economy-finance/ip144_en_1.pdf.

³ EU – Spring 2021 Economic Forecast, https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/economy-finance/ip144_en_1.pdf.

⁴ European Central Bank: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2020/html/ecb.mp201029~4392a355f4.de.html>.

⁵ CBRE 2021: European Multifamily Housing Report: <https://www.cbre.com/research-and-reports/European-Multifamily-Housing-Report-April-2021>.

⁶ RCA 2021: European Capital Trends Q1/2021.

⁷ RCA 2021: European Capital Trends Q1/2021.

⁸ RCA 2021: European Capital Trends Q1/2021.

⁹ Savills 2021: Wohninvestmentsmarkt Deutschland 2020: <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/308952/wohninvestmentsmarkt-deutschland-2020>.

¹⁰ CBRE 2021: Real Estate Market Outlook Deutschland: <https://www.cbre.de/-/media/cbre/countrygermany/documents/germany-real-estate-market-outlook-2021.pdf>.

¹¹ BNP Paribas Real Estate 2021: Healthcare-Investmentmarkt Deutschland: <https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2021-02/bnppre-healthcare-immobilien-investmentmarkt-deutschland-2020q4.pdf>.

¹² CBRE 2021: Investmentmarkt für Studentisches Wohnen und Mikroapartments: <https://news.cbre.de/investmentmarkt-fuer-studentisches-wohnen-und-mikroapartments-wurde-2020-von-pandemie-und-produktmangel-gebremst/>.

¹³ CBRE 2021: Real Estate Market Outlook Netherlands: <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-report-en/investments/>.

¹⁴ Savills Netherlands 2021: Spotlight: Student Housing - Winter 2021: <https://insight.savills.nl/spotlight-student-housing-2021/investors/>.

¹⁵ CBRE 2021: Real Estate Market Outlook Austria: <https://www.cbre.at/en/research-and-reports/Austria-Real-Estate-Market-Outlook-2021>.

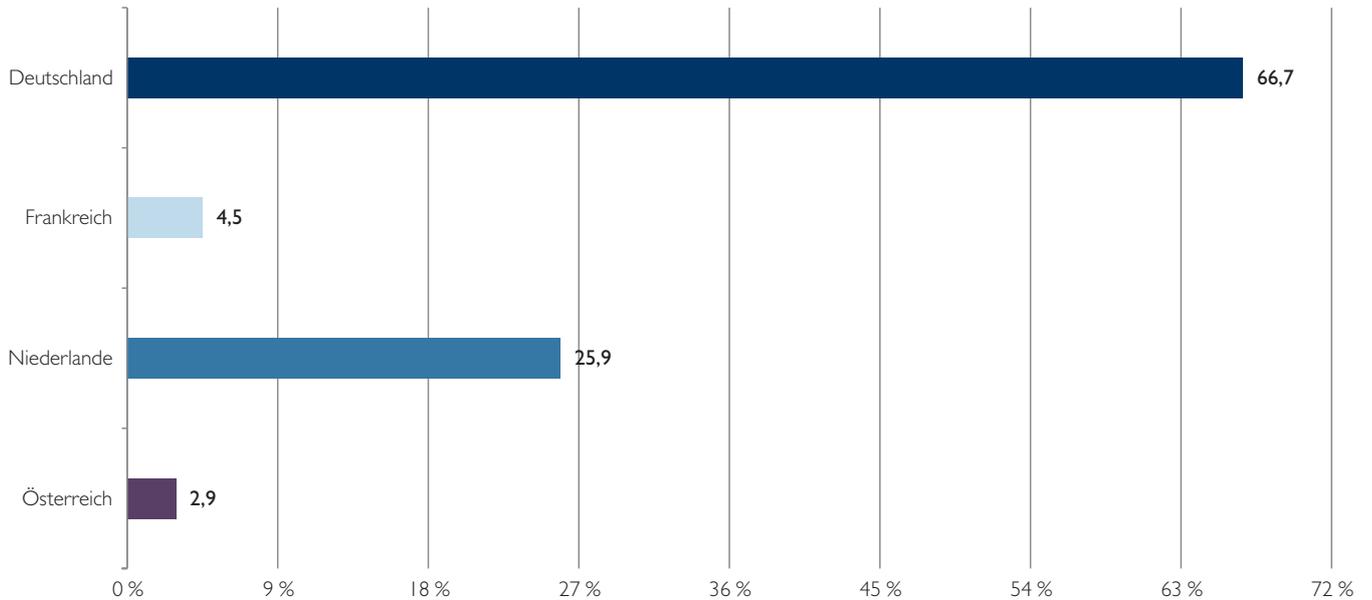
¹⁶ CBRE 2021: France Residential MarketView, Q1 2021: <https://www.cbre.fr/en/research-and-reports/France-Residential-MarketView-Q1-2021>.

¹⁷ Fragil ist ein System, das eher Nachteile als Vorteile aus unvorhersehbarer Volatilität zieht. Antifragile Systeme profitieren von Volatilität. Vgl. Nassim Taleb 2014 - Antifragilität: Anleitung für eine Welt, die wir nicht verstehen.

Tätigkeitsbericht

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

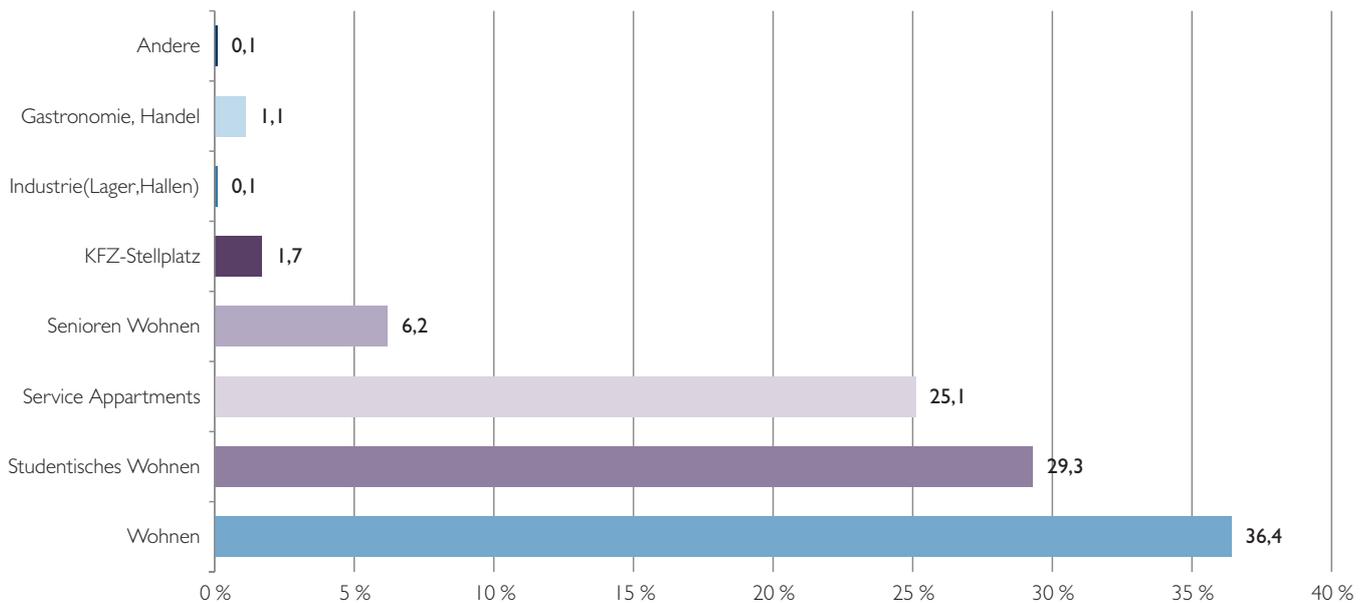
(Basis Verkehrswert)¹



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

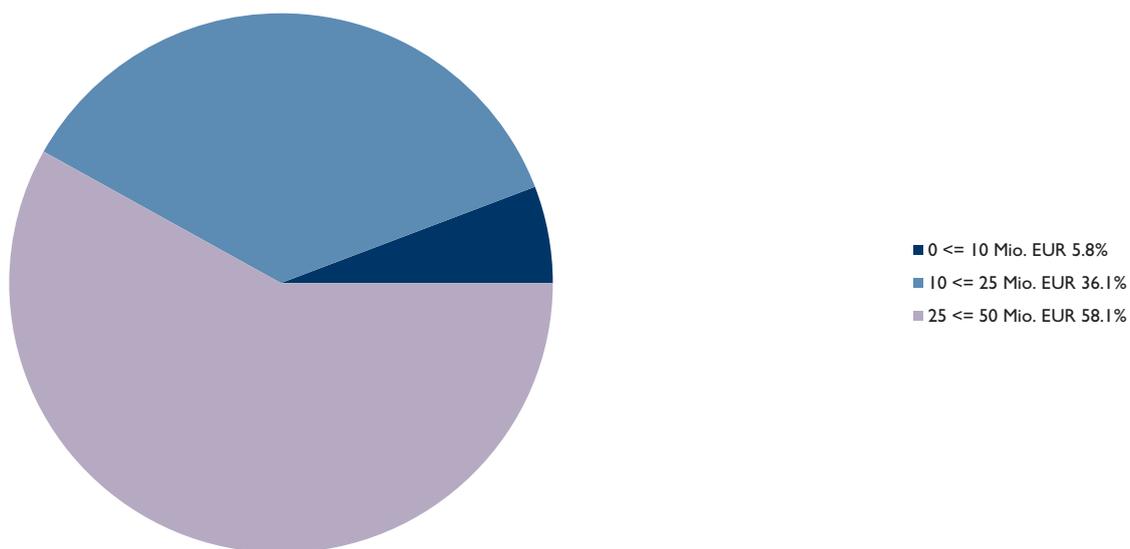
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



Tätigkeitsbericht

Größenklassen der Fondsimmobilien

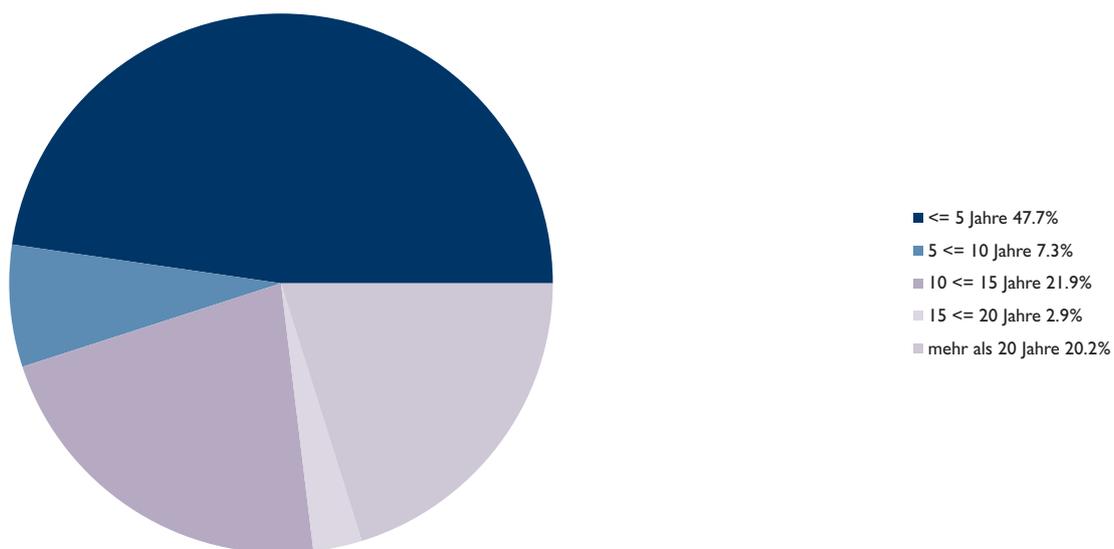
(Basis Verkehrswert)¹



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

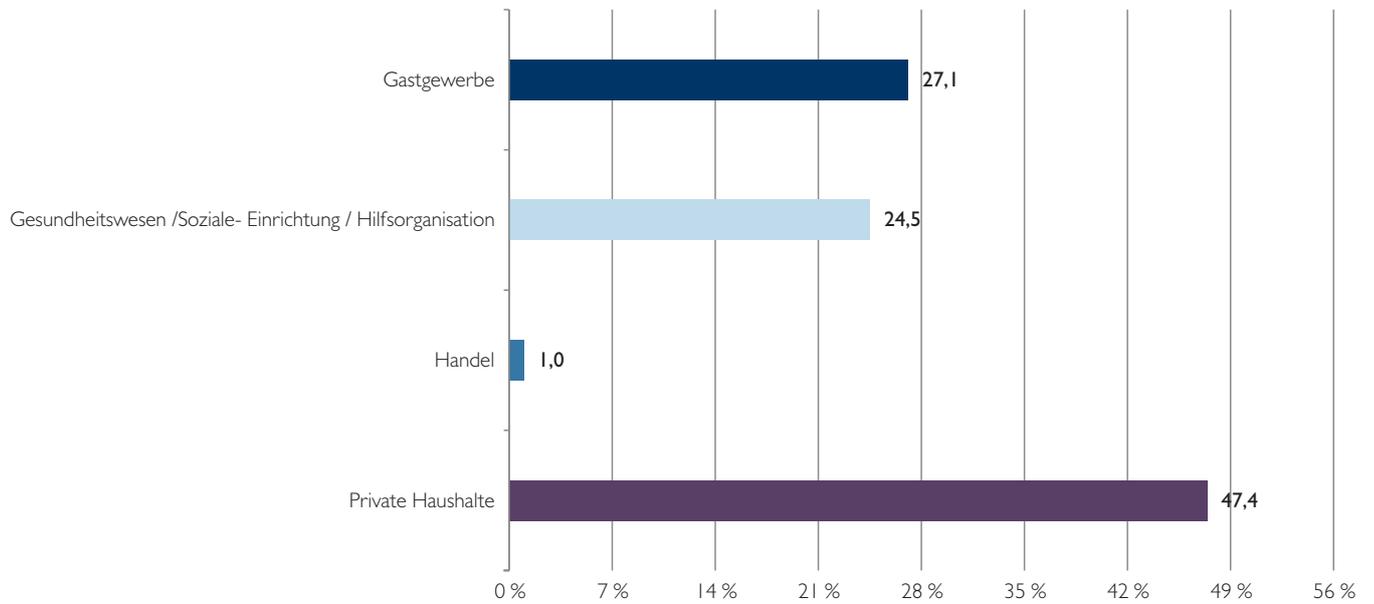
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



Tätigkeitsbericht

Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



Tätigkeitsbericht

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	49.485	18,8	5.900	2,2
GESAMT	49.485	18,8	5.900	2,2

Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

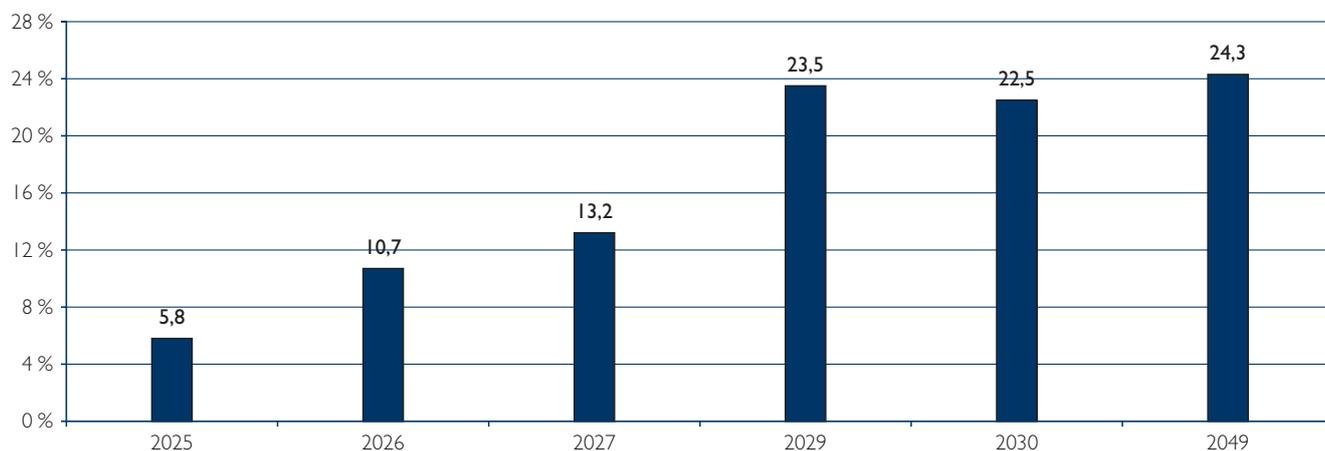
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	0	0,0
1 bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	9.100	16,4
5 bis 10 Jahre	46.285	83,6
über 10 Jahre	0	0,0
GESAMT	55.385	100,0

Tätigkeitsbericht

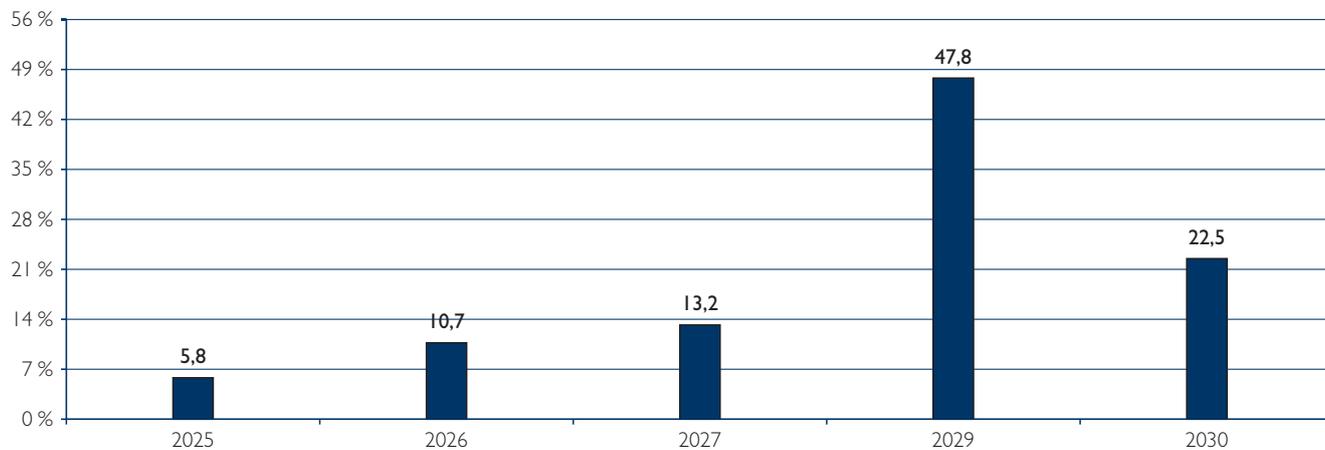
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

In % des Kreditvolumens¹ (Basis Kalenderjahr)



¹ Kreditvolumen gesamt 55.385 TEUR.

Tätigkeitsbericht

Personal und Organisation

Zum 12. Mai 2020 haben Herr Knut Pedersen und Herr Markus Holmstrad als Aufsichtsrat der Catella Real Estate AG das Amt niedergelegt.

Frau Eva Bang und Herr Johan Claesson wurden am 12. Mai 2020 zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der Catella Real Estate AG bestellt.

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

Herr Christoffer Abramson wurde ab dem 01. Januar 2021 zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt und ab dem 05. Mai 2021 zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden berufen.

Am 04. Mai 2021 hat Herr Dr. Andreas Kneip sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender niedergelegt und Herr Timo Nurminen ist ab 05. Mai 2021 zum Vorsitzenden bestellt worden.

Die Aktien der Catella Real Estate AG wurden bis zum 29. Juni 2021 zu 94,5 % von der Catella Property Fund Management AB, Stockholm/Schweden und zu 5,5 % von der Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/Schweden gehalten. Die Catella Property Fund Management AB, Stockholm/Schweden hat zum 30. Juni 2021 10,1 % ihrer Aktien auf die Catella AB, Stockholm/Schweden übertragen. Infolge der Übertragung halten die Catella Property Fund Management AB, Stockholm/Schweden 84,4 %, die Catella AB, Stockholm/Schweden 10,1 % und die Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/Schweden 5,5 % der Aktien an der Catella Real Estate AG.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	30.04.2021	30.04.2020	30.04.2019	30.04.2018
Immobilien	187.610	131.695	79.290	24.700
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	42.259	6.352	6.280	0
Liquiditätsanlagen	149.059	165.149	29.126	40.748
Sonstige Vermögensgegenstände	71.172	44.536	45.353	51.499
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-53.928	-39.423	-25.431	-8.757
Fondsvermögen in TEUR	396.172	308.310	134.618	108.190
Anzahl umlaufende Anteile	38.866.860	29.921.697	13.247.261	10.832.598
Anteilwert (EUR)	10,19	10,30	10,16	9,99
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,08	0,18	0,16	0,02
Tag der Ausschüttung	02.08.2021	03.08.2020	01.08.2019	01.08.2018

Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		308.309.537,09
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-5.385.905,46
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-26.622,00
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)		90.522.027,57
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	90.623.727,57	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-101.700,00	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		430.856,85
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.414.933,65
davon bei Immobilien	-1.372.482,33	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-42.451,32	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		3.736.689,76
davon nicht realisierte Gewinne	2.262.789,78	
davon nicht realisierte Verluste	-1.204.629,72	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		396.171.650,16

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

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

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

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

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

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

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		172.635.000,00	43,58
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Unbebaute Grundstücke		14.975.000,00	3,78
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Immobilien		187.610.000,00	47,36
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen		42.258.803,41	10,67
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		42.258.803,41	10,67
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
III. Liquiditätsanlagen			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		149.058.997,16	37,62
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Liquiditätsanlagen		149.058.997,16	37,62
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		2.354.220,33	0,59
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		30.340.292,00	7,66
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Zinsansprüche		131.271,07	0,03
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		12.395.631,88	3,13
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		522.233,60	0,13
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
5. Andere		25.428.243,23	6,42
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		71.171.892,11	17,96
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
Summe der Vermögensgegenstände		450.099.692,68	113,61
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-49.485.000,00	-12,49
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.114.194,84	-0,28
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.475.452,46	-0,62
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. anderen Gründen		-467.947,65	-0,12
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-53.542.594,95	-13,51
II. Rückstellungen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-385.447,57	-0,10
Summe der Schulden <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-53.928.042,52	-13,61
C. Fondsvermögen		396.171.650,16	100,00
Anteilwert (EUR)		10,19	
Umlaufende Anteile		38.866.860	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.04.2021 weist der Catella Modernes Wohnen ein Netto-Fondsvermögen von 396.172 TEUR aus. Bei 38.866.860 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,19 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 8.955.163 Anteile ausgegeben und 10.000 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 90.953 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 7 direkt gehaltene Objekte und 5 indirekt über 6 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 187.610 TEUR. Es setzt sich aus 6 Wohnimmobilien und einem Bauobjekt zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden 2 Objekte für das Sondervermögen erworben. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 30.04.2021 – Teil 1' dargestellt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 42.259 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag 6 Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland und Österreich.

Im Berichtszeitraum wurden die Gesellschaften CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG, CMW Austria 01 TopCo GmbH, CMW Austria 02 HoldCo GmbH und ELATUS GmbH & Co. KG gegründet.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 149.059 TEUR (Stand 30.04.2020: 165.149 TEUR) und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Von der Gesamtliquidität in Höhe von 149.059 TEUR sind 19.809 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 % des Nettovolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 2.475 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 1.114 TEUR, für rechtswirksame Kaufverträge 36.676 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 468 TEUR und für Rückstellungen 221 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 3.109 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 2.354 TEUR gegenüber.

Für die Objekte in Berlin und Wien bestehen Bauverpflichtungen in Höhe von 22.376 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 71.172 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (2.354 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 1.629 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 725 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 30.340 TEUR. Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 131 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 12.396 TEUR und die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 522 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.415 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 25.428 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 25.121 TEUR, sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 225 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 81 TEUR sowie sonstige Forderungen in Höhe von 1 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 53.543 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 49.485 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 1.114 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2.475 TEUR werden insbesondere mit 1.608 TEUR Sicherungseinbehalte und mit 846 TEUR die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 468 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 248 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 162 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 38 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 8 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 12 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 385 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 298 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 87 TEUR gebildet.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 - 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 Str. 2-6a DE - 55122 Mainz	W	W 97,1 K 2,9
2		Amtsstr. 45/47 DE - 38448 Wolfsburg	W	G/H 14,9 W 80,2 K 4,9
3		Kroonsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	W	W 100,0
4		rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza (Alpes- Maritimes)	W	W 100,0
5		Alfred-Jung-Str. 12 DE - 10369 Berlin	W	W 100,0
6		Herrengaben 54 -60 DE - 20459 Hamburg	W	I 0,5 W 99,1 K 0,4
7		Allee der Kosmonauten 32 c DE - 12681 Berlin	B	

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
10/2017 (Immobilie)	66	2017	2.667	-	5.039	A, SP, EBK, G
04/2019 (Immobilie)	65 / 58	2016 / 2018 / 2019	3.911	3.042 / 834	70 / 2.277	A, SP, EBK, G
04/2019 (Immobilie)	48	1978 / 2009 / 2018	13.513	-	10.269	A, SP, EBK, G
05/2019 (Immobilie)	37	1988 / 1998	1.525	1.347 / 2.416	2.935	A, G, EBK, K
11/2019 (Immobilie)	68	2019	2.121 / 2.653	2.696 / 1.038	7.225	A, EBK, G
09/2020 (Immobilie)	49	1913 / 1957 / 1990 / 2014	3.429	250	8.907	SP, EBK
12/2020 (Immobilie)	70	1985 / 2002 / 2021 / 2022	5.760	1.872 / 1.832	7.825	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.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

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	
8		- -	CMW Beteiligungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 16 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
9		Kronenburgsingel 545-547 NL - 6831 GM Arnheim	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 5.501 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	W K A	93,0 6,5 0,5
10		Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnheim	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 5.501 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	W K A	92,8 6,7 0,5
11		Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein	CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 11.340 TEUR Gesellschafterdarlehen: 12.290 TEUR	B		
12		- -	CMW Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 32 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-		
13		- -	CMW Austria 02 HoldCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 32 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

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
09/2018 (Beteiligung)	-	-	-	-	-	-
12/2018 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	58	1993 / 1999 / 2009 / 2018	2.766	24	2.290	A, SP, EBK
12/2018 (Immobilie) 09/2018 (Beteiligung)	58 / 62	2003 / 2009 / 2018	3.730	53	3.732	A, EBK
08/2020 (Immobilie) 07/2020 (Beteiligung)	80	2001 / 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 30. April 2021 - 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 %
14		Rivum 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 5.501 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	G/H W 1,3 98,7
15		Laaer Wald I AT - 1100 Wien	ELATUS GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % - Gesellschafterkapital: 4 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	B	

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

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)	68 / 64	1998 / 2005 / 2019	4.514	148	4.339	A, SP, EBK
04/2021 (Immobilie) 04/2021 (Beteiligung)	60	2022	3.352	1.165	5.920	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.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 - 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 Str. 2-6a DE - 55122 Mainz	16,9	Private Haushalte	0,3
2	Amtsstr. 45/47 DE - 38448 Wolfsburg	-	Gastgewerbe	12,9
3	Kroonsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	-	Gastgewerbe	17,9
4	rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza (Alpes- Maritimes)	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	0,8
5	Alfred-Jung-Str. 12 DE - 10369 Berlin	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	13,4
6	Herrengraben 54 -60 DE - 20459 Hamburg	2,8	Private Haushalte	0,1
7	Allee der Kosmonauten 32 c DE - 12681 Berlin	-	-	-

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
8	Kronenburgsingel 545-547 NL - 6831 GM Arnhem	4,5	Private Haushalte	-
9	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnhem	4,0	Private Haushalte	-
10	Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein	-	-	-
11	Rivum 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel	0,2	Private Haushalte	1,6

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
1.205,5	4,9	1.208/1.200	25.100,0/24.130,0	29,8
576,9	5,2	577	11.100,0	28,8
1.882,1	4,2	2.049	44.940,0/43.700,0	29,3
579,8	4,9	580	11.870,0/11.710,0	-
1.561,2	4,0	1.691/1.701	39.000,0/39.900,0	34,2
1.242,1	3,0	1.250/1.248	41.400,0/41.320,0	30,1
-	-	2.192/2.195	14.975,0	-

Nettosollmiete ³ annualisiert in TEUR	Nettosollmiete ⁴ in %	Gutachterliche Bewertungsmiete ⁵ in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten ⁶ in TEUR	Fremdfinanzierungsquote ⁷ in %
470,2	6,2	455/447	7.580,0/7.600,0	27,7
831,6	6,2	814/803	13.700,0/13.100,0	28,4
-	-	1.486	28.040,7	-
980,2	5,1	919/912	19.300,0/19.090,0	-

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 30.04.2021, 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 30. April 2021 - 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	Laaer Wald I AT - 1100 Wien	-	-	-

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 %
-	-	1.251	7.693,3	-

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 30.04.2021, 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 30. April 2021 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur	Immobilie	- davon	- davon	ANK	Im Berichts-	Zur Ab-	Vorauss.
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungsnebenkosten gesamt	Gebühren und Steuern	sonstige Kosten	des Kaufpreises	zeitraum abgeschriebene ANK	schreibung verbleibende ANK	verbleibende AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
1	Anni-Eisler-Lehmann Str. 2-6a DE - 55122 Mainz	24.623,8	1.731,9	1.187,3	544,6	7,0	172,4	1.106,1	77
2	Amtsstr. 45/47 DE - 38448 Wolfsburg	11.070,0	1.120,1	553,5	566,6	10,1	110,6	877,9	95
3	Kroonsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	43.460,0	3.224,8	1.852,2	1.372,6	7,4	321,9	2.539,0	95
4	rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza (Alpes-Maritimes)	11.500,0	1.001,8	679,3	322,5	8,7	100,2	801,4	96
5	Alfred-Jung-Str. 12 DE - 10369 Berlin	37.470,0	4.154,0	2.248,2	1.905,8	11,1	414,6	3.532,3	102
6	Herrengaben 54 -60 DE - 20459 Hamburg	41.485,0	3.791,7	1.867,5	1.924,2	9,1	252,8	3.538,9	112
7	Allee der Kosmonauten 32 c DE - 12681 Berlin	14.500,0	-	-	-	-	-	-	-

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG	15.259,1		580,2	-	580,2	3,8	41,6	496,4	91
8	Kronenburgsingel 545-547 NL - 6831 GM Arnheim		7.028,4	263,6	140,1	123,4	3,7	28,6	186,3	91
9	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnheim		12.414,2	391,3	247,0	144,3	3,2	24,3	291,1	91
10	Rivum 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel		18.808,2	612,5	376,2	236,3	3,3	25,5	587,0	115
	CMW Beteiligungs GmbH	25,0	-	-	-	-	-	-	-	-
	CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG	16.665,5	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein		28.040,7	-	-	-	-	-	-	-
	CMW Austria 01 TopCo GmbH	8.511,2		26,7	-	26,7	0,3	0,9	25,8	115
	CMW Austria 02 HoldCo GmbH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ELATUS GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Laaer Wald I AT - 1100 Wien		7.693,3	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 - Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

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

Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 - 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	12681 Berlin, Allee der Kosmonauten 32 c	B	12/2020
Deutschland	20459 Hamburg, Herrengraben 54 -60	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
Deutschland	CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG	Berlin	100	07/2020
Österreich	ELATUS GmbH & Co. KG	Wien	100	04/2021
Österreich	CMW Austria 01 TopCo GmbH	Wien	100	12/2020
Österreich	CMW Austria 02 HoldCo GmbH	Wien	100	12/2020

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft ELATUS GmbH & Co. KG in Österreich erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Österreich	1100 Wien, Laaer Wald I	B	04/2021

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG in Deutschland erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Niederlande	2909 LE Le Capelle aan den IJssel, Rivum Ie Straat 121	W	12/2020

Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG in Deutschland erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Niederlande	3439 MN Nieuwegein, Edisonbaan 14	B	08/2020

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.

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 30. April 2021 - Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 149.059 TEUR (37,6 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	32.867	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	36.958	-
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	39.409	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	9.895	-
Oberbank AG, München	29.930	-
Summe	149.059	-

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

II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 30.04.2021

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Investmentanteile

Stichtag: 30.04.2021

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Wertpapiere

Stichtag: 30.04.2021

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 30.04.2021

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

VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 30.04.2021

I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 - Teil II:

II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2021 - 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)		2.354.220,33	0,59
davon Betriebskostenforderungen		724.795,06		
davon Mietforderungen		1.629.425,27		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		30.340.292,00	7,66
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		131.271,07	0,03
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		12.917.865,48	3,26
bei Immobilien		12.395.631,88		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		522.233,60		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		25.428.243,23	6,42
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)		-49.485.000,00	-12,49
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.114.194,84	-0,28
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.475.452,46	-0,62
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-467.947,65	-0,12
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			-385.447,57	-0,10
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			396.171.650,16	100,00
Anteilwert (EUR)			10,19	
Umlaufende Anteile			38.866.860	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2020 bis zum 30. April 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-766.045,76	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		985.625,80	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.934.463,43	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		225.481,78	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-10,00	
Summe der Erträge				7.379.515,25
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-1.118.568,37	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-800.937,02		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-74.531,51		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-183.864,60		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-59.235,24		
2. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-74.891,89	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-471.366,68	
4. Verwaltungsvergütung			-2.568.930,80	
5. Verwahrstellenvergütung			-88.215,63	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-84.450,52	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-214.580,33	-294.561,66	
Summe der Aufwendungen				-4.700.985,55
III. Ordentlicher Nettoertrag				2.678.529,70

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2020 bis zum 30. April 2021

	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				430.856,85
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				3.109.386,55
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			2.262.789,78	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-1.204.629,72	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				1.058.160,06
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				4.167.546,61

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 7.380 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -766 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 986 TEUR. Diese resultieren aus den Zinsen auf Gesellschafterdarlehen (981 TEUR) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (5 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 6.934 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (6.261 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (554 TEUR) zusammen.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 225 TEUR enthalten die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 4.701 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 1.119 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (801 TEUR), Instandhaltungskosten (75 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (184 TEUR) sowie Sonstige Kosten (59 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 75 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand in Höhe von 471 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 2.569 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 88 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 84 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 295 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 215 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 53 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine **Veräußerungsgeschäfte** stattgefunden.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 431 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 3.109 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 1.058 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (2.263 TEUR) und Verluste (1.205 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 4.168 TEUR.

Verwendungsrechnung

zum 30. April 2021

	insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 50.826,18	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 3.109.386,55	0,08
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
	EUR 3.160.212,73	0,08
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet		
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR -1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR -49.863,93	0,00
	<hr/>	
	EUR -50.863,93	0,00
III. Gesamtausschüttung		
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 3.109.348,80	0,08
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
Gesamtausschüttung auf 38.866.860 ausgegebene Anteile	EUR 3.109.348,80	0,08

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 50.826,18 EUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.04.2021 beträgt 3.109.386,55 EUR.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Eine Zuführung aus dem Sondervermögen ist nicht erfolgt.

Einbehalte von Überschüssen gemäß § 252 KAGB

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

Wiederanlage

Es werden keine Erträge der Wiederanlage zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 49.863,93 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 38.866.860 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 02.08.2021 insgesamt 3.109.348,80 EUR. Somit werden pro Anteil 0,08 EUR ausgeschüttet. Ausschüttungstermin ist der 02.08.2021.

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	10,19 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	38.866.860 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 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
- 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	0,96 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,58 %
Transaktionskosten	1.965.708,31 EUR

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum sind **transaktionsabhängige Vergütungen** in Höhe von 1.965.708,31 EUR angefallen.

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

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, derzeit keine Vermittlungserfolgsp provisionen.

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 986 TEUR. Diese resultieren aus den Zinsen auf Gesellschafterdarlehen (981 TEUR) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (5 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 295 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 215 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 53 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	9.608.412,67	EUR
Davon feste Vergütung	7.023.692,70	EUR
Davon variable Vergütungen	2.584.719,97	EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2020)	91	
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.	4.315.411,27	EUR
Davon an Führungskräfte	4.315.411,27	EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00	EUR

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

Im Januar 2021 wurde ein neuer Verkaufsprospekt für das Sondervermögen Catella Modernes Wohnen veröffentlicht. Die Änderung des Verkaufsprospekts war u.a. durch die Auslagerung der Funktion des Geldwäschebeauftragten der Catella Real Estate AG auf Herrn Rechtsanwalt Markus Stock und der Funktion des stellvertretenden Geldwäschebeauftragten auf Herrn Johannes Kleinert, beide Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, veranlasst. Im März 2021 wurde ein weiterer aktualisierter Verkaufsprospekt veröffentlicht, um die Transparenzvorgaben der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzleistungssektor (Offenlegungsverordnung) zu erfüllen.

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	0,76
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,14

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

München, 15. Juli 2021

Catella Real Estate AG



Dr. Bernd Thalmeier
Vorstand



Jürgen Werner
Vorstand

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Catella Modernes Wohnen – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2020 bis zum 30. April 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. April 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2020 bis zum 30. April 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Catella Real Estate AG, München, (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor Datum dieses Vermerks erlangten Teile der Publikation „Jahresbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, den 15. Juli 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Simon Boßhammer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

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

¹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.04.2020 bis 30.04.2021

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2020 bis 30.04.2021

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2020 bis 30.04.2021

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2020 bis 30.04.2021

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
direkt gehalten						
Deutschland	150.958	-	150.958	144.344	40.866	
Frankreich	11.874	-	11.874	1.054	-	
Gesamt direkt gehalten	162.832	-	162.832	145.398	40.866	
indirekt gehalten						
Deutschland	-	-	-	17	-	
Niederlande	-	41.465	41.465	2.059	5.900	
Österreich	-	592	592	27	-	
Gesamt indirekt gehalten	-	42.057	42.057	2.103	5.900	
Gesamt direkt und indirekt	162.832	42.057	204.889	147.501	46.766	339.893

Renditen

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)	Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	Positive Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige positive Wertänderungen	Negative Wertänderungen lt. Gutachten	Sonstige negative Wertänderungen	Latente Steuern	Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	Sonstige Wertänderungen insgesamt
direkt gehalten									
Deutschland	175.820	8.967	1.530	-	-1.504	-1.272	-160	26	-1.432
Frankreich	11.790	580	-	-	-115	-100	-	-115	-100
Gesamt direkt gehalten	187.610	9.547	1.530	-	-1.619	-1.372	-160	-89	-1.532
indirekt gehalten									
Deutschland	-	-	-	-	-	-42	-	-	-42
Österreich	7.693	1.251	-	-	-	-1	-	-	-1
Niederlande	68.226	3.661	1.447	17	-	-96	-223	1.447	-302
Gesamt indirekt gehalten	75.919	4.913	1.447	17	-	-138	-223	1.447	-344
Gesamt direkt und indirekt	263.529	14.459	2.977	17	-1.619	-1.511	-383	1.358	-1.876

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Vermietungsinformation

Jahresmietertrag ¹	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
direkt gehalten									
Deutschland	0,0	1,3	0,0	0,1	97,5	0,0	1,1	0,0	
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	
Gesamt direkt gehalten	0,0	1,2	0,0	0,1	97,7	0,0	1,0	0,0	
indirekt gehalten									
Niederlande	0,0	0,5	0,0	0,0	95,4	0,0	3,8	0,3	
Gesamt indirekt gehalten	0,0	0,5	0,0	0,0	95,4	0,0	3,8	0,3	
Gesamt direkt und indirekt	0,0	1,1	0,0	0,1	97,2	0,0	1,7	0,1	

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	0,0	7,3	0,0	0,1	0,0	92,6
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	0,0	6,8	0,0	0,1	0,0	93,1
indirekt gehalten									
Niederlande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	2,3	0,0	97,2
Gesamt indirekt gehalten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	2,3	0,0	97,2
Gesamt direkt und indirekt	0,0	0,0	0,0	0,0	5,1	0,0	0,7	0,0	94,2

¹ Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten.

² Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 30.04.2021.

Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % ¹	unbefristet	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031+
direkt gehalten												
Deutschland	32,9	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	66,1
Frankreich	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt direkt gehalten	30,0	0,9	8,9	0,0	60,2							
indirekt gehalten												
Niederlande	97,8	1,2	0,4	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt indirekt gehalten	97,8	1,2	0,4	0,6	0,0							
Gesamt direkt und indirekt	47,2	1,0	6,7	0,1	0,0	45,0						

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

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)¹

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2020/2021	Berichtszeitraum 2019/2020	Berichtszeitraum 2018/2019	Berichtszeitraum 2017/2018 ³
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,1	4,7	8,7	5,1
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6	-0,6	-0,7	-0,5
Nettoertrag	3,6	4,1	8,0	4,5
Wertänderungen	-0,1	2,0	0,5	-0,2
Ertragsteuern	-0,1	-0,1	-0,1	-0,6
latente Steuern	-0,2	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,2	6,1	8,4	3,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,8	7,5	11,0	4,9
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,8	7,5	11,0	4,9
II. Liquidität	-0,5	-0,3	-0,3	-0,2
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten²	0,7	3,0	1,9	0,2

¹ Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung

² nach BVI-Methode

³ Für den Berichtszeitraum vom 19.07.2017 bis 30.04.2018, jedoch basierend auf 13 Monatsendwerten.

Steuerliche Hinweise

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

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Steuerliche Hinweise

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

Die Deutsche Bundesbank hat auf den 4. Januar 2021 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von -0,45 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des negativen Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 6. Januar 2021, BStBl. 2021 I (dort Seite 56), keine Vorabpauschale für 2021 erhoben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

Die Deutsche Bundesbank hat auf den 4. Januar 2021 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von -0,45 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des negativen Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 6. Januar 2021, BStBl. 2021 I (dort Seite 56), keine Vorabpauschale für 2021 erhoben.

Steuerliche Hinweise

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Steuerausländer

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

Solidaritätszuschlag

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

Steuerliche Hinweise

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

Steuerliche Hinweise

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

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

GRUNDERWERBSTEUER

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

3%-Steuer in Frankreich

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Catella Modernes Wohnen nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung ggf. jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren. Somit sind ggf. die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2021 mindestens 345.266 Anteile am Sondervermögen Catella Modernes Wohnen hielten.

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

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

Steuerliche Hinweise

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

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

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 31.12.2020

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2020

6.865 TEUR

Aufsichtsrat

Timo Nurminen

Aufsichtsratsvorsitzender - ab 05.05.2021

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

- bis 04.05.2021

Catella Asset Management Oy, Finnland

Head of Property Investment Management

Dr. Andreas Kneip - bis 04.05.2021

Aufsichtsratsvorsitzender

Selbständiger Berater

Christoffer Abramson - ab 01.01.2021

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

- ab 05.05.2021

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer (CFO)

Bernd Schöffel

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Peter Scherkamp

Scherkamp GmbH, München

Selbständiger Berater

Johan Claesson - ab 12.05.2020

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer (CEO)

Markus Holmstrand - bis 12.05.2020

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Knut Pedersen - bis 12.05.2020

Catella AB, Schweden

Chief Executive Officer

Eva Bang - ab 12.05.2020 - bis

18.09.2020

Catella AB, Schweden

Chief Financial Officer

Vorstand

Henrik Fillibeck

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner

Gremien

Gesellschafter

Catella Property Fund Management AB,
Stockholm/Schweden (84,4 %)
Catella AB, Stockholm/Schweden (10,1 %)
Fastighetsaktiebolaget Bremia, Kalmar/
Schweden (5,5 %)

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Lilienthalallee 36
80939 München

Gezeichnetes Kapital
am 31.12.2020
1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital
am 31.12.2020
2.290.897 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Str. 8
80636 München

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter

Markus Obermeier - ab 01.07.2020

Dipl.-Ing. (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken.

Michael Post - bis 30.06.2020

Dipl.-Betriebswirt (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken.

Florian Lehn - bis 30.06.2020

Dipl.-Ing. (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken.

Dr. Hubert Geppert

Dipl.-Kfm.
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.

Tobias Gilich - ab 01.07.2020

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

b) Ankaufsbewerter

Carsten Troff - bis 30.06.2020

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

Richard Umstätter - bis 31.12.2020

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

Michael Flüge

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.

Gremien

Renate Grünwald - ab 01.07.2020

Dipl.-Ing.

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

Florian Dietrich - ab 01.01.2021

Dipl.-Ing.

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

Anlageausschuss

Dirk Fabianke

Catella Real Estate AG

Gaby Bauer

Catella Real Estate AG

Thomas Albrecht

Evangelische Bank

Thomas Böhm

Sparkasse Bensheim

Robert Schleifenbaum

Sparkasse HagenHerdecke

Michael Renz

Sparkasse Hochfranken

Stefan Reichle

Sparkasse Salem-Heiligenberg

Sebastian Fischer

Sparkasse Wetzlar

Manuel Kaupp

Sparkasse Zollernalb



Objektfotos **CRIM**
DE, Wolfsburg, Amtsstraße 45/47
Seiten: Titel

Objektfotos **CRIM**
FR, Nizza (Alpes-Maritimes), rue Beaumont 41
Seiten: 84

Objektfotos **CRIM**
Seiten: 24, 26 und 28



Catella Real Estate AG

Sitz in München

Vorstand:

Henrik Fillibeck
Dr. Bernd Thalmeier
Jürgen Werner

Aufsichtsrat:

Timo Nurminen
Dr. Andreas Kneip - bis 04.05.2021
Christoffer Abramson - ab 01.01.2021
Bernd Schöffel
Peter Scherkamp
Johan Claesson - ab 12.05.2020
Markus Holmstrand - bis 12.05.2020
Knut Pedersen - bis 12.05.2020
Eva Bang - ab 12.05.2020 - bis 18.09.2020

www.catella.com/immobilienfonds