



# CATELLA MODERNES WOHNEN

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
JAHRESBERICHT ZUM 30. APRIL 2022





# Kennzahlen „auf einen Blick“

	Stand 30.04.2022	Stand 30.04.2021	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	434.517	396.172	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	515.592	451.557	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup> (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	29.065	90.522	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	22,4	21,0	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte/Kaufpreise für die ersten drei Monate)	362.231	263.529	TEUR
davon direkt gehalten	250.950	187.610	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	111.281	75.919	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	16	12	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6	5	
davon im Bau/Umbau	3	3	
Veränderungen im Immobilienportfolio <sup>1</sup>			
Käufe von Objekten	4	5	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote <sup>3</sup>	95,5	94,2	%
<b>Liquidität</b>			
Brutto-Liquidität <sup>4</sup>	86.812	149.059	TEUR
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	-18.516	-64.086	TEUR
Netto-Liquidität <sup>6</sup>	68.296	84.973	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	15,7	21,4	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8,9</sup></b>			
Berichtszeitraum <sup>1</sup>	3,1	0,7	%
seit Auflage <sup>10</sup>	9,1	5,9	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	41.713.736	38.866.860	Stück
Anteilwert <sup>11</sup>	10,42	10,19	EUR
Ausgabepreis <sup>12</sup>	10,94	10,70	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Tag der Ausschüttung	01.08.2022	02.08.2021	
Ausschüttung je Anteil	0,12	0,08	EUR
<b>Gesamtkostenquote</b>			
	1,01	0,96	%

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

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

1 Im Berichtszeitraum vom 01.05.2021 bis 30.04.2022, im Vergleichszeitraum vom 01.05.2020 bis 30.04.2021.

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

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

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

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

6 Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel.

7 Netto-Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto.

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

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

10 Angabe zum 30.04.2022 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 30.04.2022, Angabe zum 30.04.2021 für den Zeitraum vom 19.07.2017 bis 30.04.2021.

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	19
Entwicklung des Sondervermögens	20
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 (Vermögensübersicht)	21
Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil I:	24
Immobilienverzeichnis	24
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	32
Übersicht Anschaffungskosten	36
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	39
Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil II:	41
Bestand der Liquidität	41
Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil III:	43
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	43
Ertrags- und Aufwandsrechnung	44
Verwendungsrechnung zum 30. April 2022	48
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	49
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	49
Sonstige Käufe und Verkäufe	49
Anhang	50
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	63
Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung	66
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	70
Steuerliche Hinweise	71
Gremien	80

# Tätigkeitsbericht

## Europäische Wirtschaft

Die EU-Wirtschaft ist schwächer in das Jahr 2022 gestartet als ursprünglich erwartet. Nachdem sie im Sommer letzten Jahres wieder das Produktionsniveau von vor der Pandemie erreicht hatte, war bereits eine leichte Abschwächung erwartet worden. Das Wiederaufflammen der Pandemie im letzten Herbst und die exponentielle Ausbreitung der neuen Omicron-Variante haben in vielen EU-Ländern zu einer erneuten Belastung der Gesundheitssysteme und einer noch nie dagewesenen Welle von Arbeitsausfällen geführt. Die Regierungen in der gesamten EU haben erneut Beschränkungen verhängt, die jedoch im Allgemeinen milder oder gezielter sind als bei früheren Wellen. Anhaltende Logistik- und Versorgungsengpässe, einschließlich der Verknappung von Halbleitern und einigen Metallrohstoffen, belasten weiterhin die Produktion, ebenso wie die hohen Energiepreise. Ein stärker als erwartet ausgeprägter Inflationsdruck belastet die Kaufkraft der Haushalte.<sup>1</sup>

Der Krieg in der Ukraine hat die Rohstoffmärkte schwer erschüttert und die globalen Handels-, Produktions- und Verbrauchsmuster so verändert, dass die Preise bis Ende 2024 auf einem historisch hohen Niveau bleiben werden, so der jüngste Bericht der Weltbank über die Rohstoffmärkte. Der Anstieg der Energiepreise in den letzten zwei Jahren war der stärkste seit der Ölkrise von 1973. Der Preisanstieg bei Nahrungsmitteln – Russland und die Ukraine sind große Produzenten von Lebens- und Düngemitteln, die auf Erdgas als Produktionsmittel angewiesen sind – war der stärkste seit 2008. Der daraus resultierende Anstieg der Lebensmittel- und Energiepreise fordert einen hohen menschlichen und wirtschaftlichen Preis und wird wahrscheinlich die Fortschritte bei der Verringerung der Armut verzögern. Höhere Rohstoffpreise verschärfen den bereits hohen Inflationsdruck auf der ganzen Welt.<sup>2</sup>

Unter den gegenwärtigen Bedingungen großer Unsicherheit wird der EZB-Rat bei der Durchführung der Geldpolitik Optionalität, Gradualismus und Flexibilität beibehalten. Der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität werden unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. -0,50 % bleiben (Stand April 2022). Etwaige Anpassungen der EZB-Leitzinsen werden einige Zeit nach dem Ende der Nettokäufe des EZB-Rats im Rahmen des Anleihekaufprogramms (APP) erfolgen und schrittweise vorgenommen werden. Die Entwicklung der EZB-Leitzinsen wird weiterhin von den Vorgaben des EZB-Rats und seiner strategischen Verpflichtung, die Inflation mittelfristig bei 2 % zu stabilisieren, bestimmt werden.<sup>3</sup> Angesichts der höchsten Inflationsrate in den USA seit Jahrzehnten greift die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) durch: Sie erhöht ihren Leitzins um 0,5 Prozentpunkte und signalisiert eine «rasche» weitere Straffung ihrer Geldpolitik. Auch die britische Notenbank legt im Kampf gegen hohe Inflationsraten nach: Der dortige Leitzins steigt um 0,25 Prozentpunkte auf 1,0 %. Auch im EU-Währungsraum der 19 Länder hat die Inflation im April mit 7,5 % ein Rekordhoch erreicht. Das ist weit entfernt vom Mittelfristziel der EZB, die stabile Preise bei 2,0 % Teuerung anstrebt. Aus aktueller Sicht ist eine Zinserhöhung im Juli möglich. Vorher dürften die Nettoanleihekäufe eingestellt werden.<sup>4</sup>

## Europäischer Wohnungsmarkt 2021

Der Wohnungsbausektor in Europa hat sich im Jahr 2021 außergewöhnlich gut entwickelt und ein rekordverdächtiges Investitionsvolumen von 102,6 Mrd. EUR erreicht. Dies ist ein Anstieg von 42 % gegenüber dem bisherigen Rekord von 72,5 Mrd. EUR im Jahr 2020. Der Anteil des Sektors an den Gesamtinvestitionen ist ebenfalls gestiegen, so dass er nun den Bürosektor als größte Anlageklasse auf dem europäischen Investmentmarkt herausfordert. In mehreren europäischen Ländern, darunter Deutschland, Irland und Österreich, ist der Wohnungsmobiliensektor bereits der größte Investmentmarkt. Im vierten Quartal 2021 wurden Investitionsrekorde gebrochen, als über 40 Milliarden Euro in den Sektor flossen. Mehr als die Hälfte des Investitionsvolumens entfiel in diesem Quartal auf den deutschen Markt, angetrieben durch die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia für 22,3 Mrd. EUR. Solche Übernahmen sind auf dem Wohnungsmarkt immer häufiger zu verzeichnen, da sie es Investoren ermöglichen, Kapital in großem Umfang einzusetzen. Dies geschieht auch über Ländergrenzen hinweg, wie die Übernahme des Wohnungsmobiliensportfolios von Akelius in Deutschland, Dänemark und Schweden durch Heimstaden im Wert von 9,1 Mrd. EUR zeigt.<sup>5</sup>

# Tätigkeitsbericht

## Europäischer Wohnungsmarkt Q1 2022

Der europäische Immobilienmarkt hat sich über alle Asset-Klassen im ersten Quartal 2022 vor dem Hintergrund einer Reihe von Herausforderungen – nicht zuletzt dem Einmarsch Russlands in die Ukraine im Februar – gut behauptet. Es war der viertstärkste Start in ein Jahr, der jemals verzeichnet wurde, und ein Anstieg der Aktivitäten gegenüber dem Vorjahr ist ebenfalls sichtbar. Im ersten Quartal 2022 konzentrierten sich die Käufer weiterhin auf Wohn- und Industrieimmobilien, wobei das Transaktionsvolumen im Großen und Ganzen dem Niveau des Vorjahres entsprach und die Preise in der überwiegenden Mehrheit der Kernmärkte stiegen. Die Transaktionsvolumina in beiden Sektoren waren in den letzten 12 Monaten doppelt so hoch wie im Durchschnitt vor der Corona-Pandemie.<sup>6</sup>

## Transaktionen nach Immobilientyp

	Q1 2022 Volumen		Letzte 12 Monate Volumen	
	Mrd. EUR	Jahresvergleich	Mrd. EUR	Jahresvergleich
Büro	23,7	38%	120,7	43%
Industrie	14,8	8%	78,0	63%
Handel	8,9	42%	41,2	22%
<b>Gesamt Gewerbeimmobilien</b>	<b>47,4</b>	<b>26%</b>	<b>239,9</b>	<b>45%</b>
Hotel	2,7	15%	17,1	113%
Wohnen	17,8	-6%	104,2	46%
Seniorenwohnen & Pflege	1,2	-39%	8,3	2%
Projektentwicklungen	4,1	-23%	20,9	18%
<b>Gesamt</b>	<b>73,2</b>	<b>11%</b>	<b>390,3</b>	<b>44%</b>

Abbildung 1: Transaktionen nach Assetklassen Q1/2022.<sup>7</sup>

Gleichzeitig treibt die steigende Inflation die Zinsen in die Höhe und die Finanzierung wird teurer. Besonders negativ wirken sich zudem Verzögerungen durch Lieferengpässe im Bau sowie steigende Baukosten aus, die die Planung und Kalkulation neuer Projekte erschweren und bei laufenden Projekten zu Nachverhandlungen führen.<sup>8</sup>

## Wohnungsmarkt der investierten Länder

Im Jahr 2021 wurden in Deutschland Immobilien für etwa 110,6 Mrd. EUR gehandelt. Davon entfielen rund 58,8 Mrd. EUR auf Gewerbe- und etwa 51,8 Mrd. EUR auf Wohnimmobilien. Maßgeblichen Anteil daran hatte die Mehrheitsübernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia. Dadurch waren Wohnimmobilien zum ersten Mal die Nutzungsart mit dem höchsten Transaktionsvolumen. Ein Rekordvolumen hätte es am Wohninvestmentmarkt allerdings auch ohne diese Ausnahmetransaktion gegeben. Wohnimmobilien gelten vielen Investierenden als dominierendes Anleihen-substitut, so dass weiterhin massiv Kapital in den Markt fließt. Im vergangenen Jahr flossen 89 % des investierten Geldes in Bestandsbauten. Das ist der höchste Anteil seit dem Jahr 2015. Gleichzeitig floss noch nie so viel Kapital (5,6 Mrd. EUR) in den Kauf von Projektentwicklungen.<sup>9</sup> 2021 erreichte der Investmentmarkt für studentisches Wohnen und Mikroapartments in Deutschland ein Transaktionsvolumen von 1,3 Mrd. EUR. Verglichen mit 2020 war dies ein Anstieg um 111 %. Das hohe und überdurchschnittliche

# Tätigkeitsbericht

Transaktionsvolumen 2021 wurde fast ausschließlich durch Einzeltransaktionen realisiert.<sup>10</sup> 2021 verzeichnete der Gesundheitsimmobilienmarkt Deutschland ein Transaktionsvolumen von 3,76 Mrd. EUR. Maßgeblich beeinflusst wurde dieses Investitionsvolumen durch das Pflegeimmobilienportfolio der Deutschen Wohnen, das Teil der Übernahme durch die Vonovia im vierten Quartal war. Auch 2021 stellten Pflegeheime mit einem Marktanteil von 65 % das mit Abstand wichtigste Segment am Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt dar. Das Segment Betreutes Wohnen gewann 5,8 Prozentpunkte und kletterte damit auf einen Anteil von 20,6 % (772 Mio. EUR).<sup>11</sup>

Zum ersten Mal seit dem Ende der Krise im Jahr 2014 ist das Transaktionsvolumen auf dem niederländischen Wohninvestmentmarkt zurückgegangen. Im Jahr 2021 betrug das gesamte Transaktionsvolumen 7,7 Mrd. EUR, ein Rückgang von 32 % gegenüber 2020. Trotz der Coronakrise bleibt das Vertrauen der Investoren in niederländische Wohnimmobilien hoch. Das geringere Volumen ist auf das begrenzte Angebot zurückzuführen. Es wurde ein Rekordvolumen in Neubauprojekte investiert, weil das Angebot an Bestandsobjekten zu gering war und das Interesse der Investoren an Mietwohnungsbau ungebrochen war. Von dem gesamten Transaktionsvolumen von 7,7 Mrd. EUR wurden insgesamt 4,1 Mrd. EUR in Neubauprojekte investiert.<sup>12</sup>

Das institutionelle Investmentvolumen über alle Assetklassen in Österreich betrug 2021 rund 4,3 Mrd. EUR und bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg des Transaktionsvolumens von rund 25 %. Mit einem Investmentvolumen von 1,4 Mrd. EUR wurde so viel in Wohnen investiert, wie in keiner anderen Assetklasse.<sup>13</sup> In diesem Jahr wird vielerorts der Peak in Bezug auf die Fertigstellungen erreicht. Ein mittlerweile eingeschränktes Angebot an verfügbaren Grundstücken in Verbindung mit steigenden Grundstücks- und Baukosten treiben die Kaufpreise in die Höhe, wohingegen das derzeitige Mietniveau nur wenig Spielraum für weiteres Wachstum bietet. CBRE geht davon aus, dass in den kommenden Jahren weniger Projekte entwickelt werden und mittelfristig dadurch das Investmentangebot zurückgeht.<sup>14</sup>

Der französische Wohninvestitionsmarkt schließt im Jahr 2021 mit einem Umsatz von 7,4 Mrd. EUR ab (Mehrfamilienhäuser und Intermediärwohnungen, ohne Sozialwohnungen). Obwohl dies ein hervorragendes Ergebnis ist, muss das Jahr 2021 im Gesamtzusammenhang betrachtet werden. Das Jahr stand ganz im Zeichen von Portfolio-Akquisitionen, die 45 % der Transaktionen ausmachten. Die Transaktion In'li / AXA (Q1 2021) belief sich auf mehr als 2 Mrd. EUR, was 27 % des Investitionsvolumens des Jahres entspricht. Trotz einer hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien in Frankreich bleibt das Angebot gering. Das Investitionsvolumen im Bereich Seniorenwohnen lag bei 484 Mio. EUR und im Bereich Studentisches Wohnen bei 146 Mio. EUR.<sup>15</sup>

## Entwicklung auf den Immobilienmärkten

### Marktkommentar Catella

Auch im zweiten Jahr der weltweiten Pandemie lässt sich festhalten, dass es seit der Auflage kein Geschäftsjahr des Catella Modernes Wohnen gab, welches nahezu unisono auf ein Thema fokussiert war, wie in den zurückliegenden Monaten. Das gesellschaftliche Zusammenleben war und ist von den Auswirkungen der Corona-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. Zusätzlich resultieren aus dem Krieg in der Ukraine enorme menschliche und wirtschaftliche Auswirkungen. Diese neue Krise - für die Ukraine, für Länder, die Flüchtlinge aus der Ukraine aufnehmen, und für Entwicklungsländer, die von den weltweiten wirtschaftlichen Auswirkungen betroffen sind - kommt zu einem außergewöhnlich schwierigen Zeitpunkt für Menschen, die bereits von der Pandemie, dem Konflikt selbst und dem Klimawandel betroffen sind.<sup>16</sup>

# Tätigkeitsbericht

Während die Einschränkungen im Rahmen der Pandemie in vielen Ländern zurückgefahren werden, sind Dauer und Folgen des Kriegs in der Ukraine nicht vorherzusehen. Diese ohne Zweifel humanitäre Katastrophe birgt zusätzlich, dass viele voller Sorge auf die ökonomischen Auswirkungen blicken, denn hohe Energiepreise, Sanktionen gegen Russland, Rohstoffengpässe und steigende Inflationsraten drücken den nach Corona benötigten Aufschwung. Es bleibt außer Frage, dass der Krieg sowohl die Menschen als auch die Wirtschaft empfindlich trifft.

In ungewissen Krisenzeiten liegt der Investorenfokus auf eher sicheren Anlagesegmenten, während risikoreiche Investitionen eher gemieden werden. Ungeachtet der exogenen Einflüsse bleibt der Kapitaldruck der Investoren weiterhin hoch und selbst bei der aktuell steigenden Verzinsung für Staatsanleihen sehen sich gute Immobilienprodukte einer ungebrochen hohen Nachfrage gegenüber.<sup>17</sup>

## Kein Substitut für Wohnen

Im aktuellen Verlauf der Corona-Krise werden die erheblichen Unterschiede zwischen den Immobiliensegmenten deutlich. Die stärker wirtschaftlich abhängigen Segmente, wie Einzelhandels- und Büroimmobilien, sind derzeit stark betroffen. Im Kontrast hierzu zeigt sich, wie bereits in vergangenen Krisen, dass es keinen Ersatz für Wohnimmobilien gibt und der Wohnimmobilienmarkt innerhalb der vergangenen 24 Monate eine deutliche Resilienz gegenüber den äußeren Einflüssen gezeigt hat. Die Vermietungsquote des Fondsmandates lag innerhalb der vergangenen zwei Jahre trotz der im Teilbereich des modernen Wohnens anzunehmenden, erhöhten Fluktuation bei durchgehend über 94 %. Parallel hierzu wies das Portfolio stabile Entwicklungen der Verkehrswerte auf.

Nichtdestrotz lassen sich innerhalb der Subsegmente des modernen Wohnens Abstufungen erkennen. Der Teilbereich des studentischen Wohnens war anfangs durch das Wegbleiben von ausländischen Studenten und später durch den vermehrten Einsatz von Online-Veranstaltungen und die zeitliche Unklarheit bezüglich der Rückkehr zu Präsenzveranstaltungen beeinflusst.

Besonders das Segment der Serviced Apartments war zu Beginn der Corona-Krise von den Lockdown-Maßnahmen sowie von der verminderten Reisetätigkeit betroffen. Die weiterführende Entwicklung der Auslastung zeigte sich zudem stark von der lokalen wirtschaftlichen Aktivität am Standort abhängig. In Wolfsburg haben beispielsweise verlängerte Werksferien und die zurückgefahrne Produktion der Volkswagenwerke zu einer verminderten Auslastung für das Betreiberobjekt geführt. Grundsätzlich stehen wir als Catella sehr intensiv im Austausch mit unseren Mietern und Projektentwicklern, um im Bedarfsfall gemeinsam Lösungen zu finden, die flexibel an die jeweilige Situation angepasst sind.

Insgesamt ist es nicht auszuschließen, dass Investitionen in Wohnimmobilien auch von volatilen und nervösen Marktbewegungen, wie beispielsweise der aktuellen dynamische Entwicklung des Zinsumfeldes, beeinflusst werden. Insbesondere darauf bezogen, unterliegt das in den Investitionsstrategien implementierte Risikomanagementsystem, welches auf verschiedenen Ebenen die Risiken begrenzen soll, einem verstärkten Fokus. Dazu gehören (1) geographische Diversifizierung, (2) Objektdiversifizierung (Wohnen, Sozialwohnungen, Suburbanes Wohnen, Senioren, Studenten und Serviced Apartments), (3) regulatorische Diversifizierung, (4) Fragilitätsanalysen und (5) ESG-Integration.

## Performance

Der Catella Modernes Wohnen Fonds konnte seit Auflage am 19.07.2017 eine Gesamtrendite nach BVI von 9,1 % erwirtschaften (Stand: 30.04.2022). Im Geschäftsjahr 2021/2022 konnte das Sondervermögen eine BVI-Gesamtrendite von 3,1 % realisieren. Mit diesem Ergebnis erreicht der Fonds den auf der Anlageausschusssitzung 2021 prognostizierten Korridor zwischen 2,25 und 3,5 % und liegt 240 Basispunkte über dem Vergleichswert aus dem Vorjahr. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr kann eine positive Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr auf-

# Tätigkeitsbericht

gezeigt werden, welche stärker unter den negativen Einflüssen der Corona-Pandemie und den Auswirkungen der hohen Liquidität stand. Nichtsdestotrotz ist weiterhin die dämpfende Wirkung der noch verbleibenden freien Liquidität merklich. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Nettofondsvolumen konnte bereits signifikant von 37,6 % zum Vorjahresstichtag auf 20,0 % zum Reportingstichtag 30.04.2022 reduziert werden. Die nicht für bereits angekaufte Projekte reservierte Liquidität ist zeitnah für neue Akquisitionen eingeplant.

## Liquidität

Der Fonds verfügt zum 30.04.2022 über ein Gesamtvolumen an Liquiditätsanlagen (Bruttoliquidität) von rund 86,8 Mio. EUR. Das entspricht 20,0 % des Nettofondsvolumens. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen von rund 69,6 Mio. EUR entsprechen 16,0% des Nettofondsvolumens.

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

## Ankäufe/Verkäufe

Zu Beginn des Geschäftsjahres wurde der Ankauf und anschließende Nutzen-Lasten-Wechsel für ein Marseiller Studentenwohnheim vollzogen. Als zweitgrößte Stadt Frankreichs verfügt Marseille über drei Universitäten und ca. 88.300 Studenten, wovon internationale Studenten ca. 13 % (11.200) ausmachen. Das Bestandsobjekt ist gegenüber des Universitätsklinikums gelegen und verfügt über 150 vollmöblierte Studios. Im Rahmen der Akquisition wurde ein langfristiger Generalmietvertrag mit einem erfahrenen französischen Betreiber abgeschlossen. Neben der Seniorenresidenz in Nizza stellte das Objekt die zweite Akquisition des CMW in Frankreich dar und ist neben den Beständen in Berlin und Mainz die dritte Investition im Bereich des studentischen Wohnens.

Zum Ende der zweiten Jahreshälfte 2021 konnte die Portfolioallokation in Österreich durch den Ankauf der Projektentwicklung am Wiener Höchstädtplatz erweitert werden. Die Lage der 122 Wohneinheiten zeichnet sich durch die Nähe zum Stadtzentrum in direkter Nachbarschaft zur Fachhochschule Technikum Wien sowie einer sehr guten Anbindung an das ÖPNV-Netz aus. Durch kompakte Grundrisstypen mit durchschnittlich 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 85 % entfallen dabei auf 1- und 2-Zimmerwohnungen, werden insbesondere Young Professionals, Paare und Senioren angesprochen. Das Gebäude überzeugt zudem mit seinem Energieeffizienzkonzept sowie dem Zertifizierungslevel Gold im System der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI).

Das Serviced Apartment Objekt in Braunschweig wurde nach Objektfertigstellung im Juli 2021 in das Sondervermögen übernommen. Die Vermietung der 128 Apartments erfolgt durch einen renommierten Serviced Apartment Betreiber über eine Mietvertragsdauer von 15 Jahren.

Der Nutzen-Lasten-Wechsel für das Leipziger Seniorenheim mit ebenfalls langfristigen Betreibermietvertrag erfolgte im selben Monat. Zusammen mit dem im Bau befindlichen Betreutes Wohnen Objekt werden zukünftig verschiedene altersgerechte Wohnformen am Standort angeboten, welche einer ansteigenden Nachfragesituation bedingt durch dominante Trends, u.a. dem fortschreitenden demographischen Wandel, einer beständig steigenden Lebenserwartung sowie dem Rückgang der familiären Versorgungsmöglichkeiten, gegenüberstehen.

# Tätigkeitsbericht

Aktuell verfügt der Catella Modernes Wohnen über vier Projektentwicklungen in Berlin, Wien und Leipzig. Trotz der durch die Corona-Pandemie erschwerten Rahmenbedingungen mit unterbrochenen Lieferketten und dem allgemeinen Fachkräftemangel sowie den Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine befinden sich aktuell alle Projekte innerhalb der vorgesehenen Zeitpläne. Des Weiteren besteht kein Hinweis auf mögliche Ausfälle der Projektentwickler. Zusätzlich zu den Objektbesichtigungen der Catella-eigenen Techniker werden die Projektentwicklungen regelmäßig durch externe Sachverständige im Hinblick auf die einzuhaltenden Qualitätsstandards sowie die Terminplanung überwacht.

## Portfolioüberblick

Zum Ende des Geschäftsjahres verfügt das Sondervermögen über 16 Objekte als Assets under Management (AuM) mit einem Immobilienvermögen von ca. 362,2 Mio. EUR sowie einer Projektentwicklung vor Nutzen-Lasten-Wechsel in nunmehr vier europäischen Ländern. Mit einem Zuwachs des Immobilienvermögens um 98,7 Mio. EUR stellte das Geschäftsjahr 2021/2022 ein weiteres Wachstumsjahr des Sondervermögens dar. Hervorzuheben ist dabei das moderne Portfolio, aktuell besteht das Bestandsportfolio zu 47,3 % aus Objekten mit einem wirtschaftlichen Alter von unter 5 Jahren.<sup>18</sup>

## Nachhaltigkeit

Die Einhaltung der Verpflichtungen des Pariser Abkommens bedeutet, dass in jedem Sektor umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind. Die Beteiligung des Immobiliensektors ist von entscheidender Bedeutung, denn er hat einen der höchsten CO<sub>2</sub>-Fußabdrücke und leistet bis dato nur wenig Beiträge, die globale Erwärmung auf +1,5°C zu begrenzen. Der Sektor ist für ca. 36 % der weltweiten energie- und verfahrensbedingten Treibhausgasemissionen und ca. 40 % des weltweiten Endenergieverbrauchs verantwortlich.<sup>19</sup>

Angesichts des enormen Minderungspotenzials des Immobiliensektors ist die Verfolgung von ESG-Projekten als unternehmerischer Prozess zur Begrenzung der globalen Erwärmung evident.

Um den grünen Wandel in Europa zu beschleunigen, wurde der EU Green Deal im Jahr 2020 eingeführt. Die Strategie bietet einen Fahrplan zur Bewältigung einer Reihe von ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen, um Europa zum ersten klimaneutralen Kontinent zu befördern. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie, wird der Grüne Deal der EU auch als eine Chance, eine grünere, gesündere und ethischere Volkswirtschaft aufzubauen gesehen. Es hat sich gezeigt, dass eine stärkere Konzentration auf ESG-Kriterien und Investitionen in neue „grünere“ Energien der Schlüssel zur Umsetzung dieses Ziels in die Praxis ist.

Mit Blick auf die steigende Relevanz von ESG-Aspekten im Immobiliensektor prüft Catella die Möglichkeit von energetischen Optimierungen laufender Projektentwicklungen unter Berücksichtigung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses, welche im Rahmen der Bauphase umsetzbar sind. Bei der Berliner Projektentwicklung an der Allee der Kosmonauten konnte beispielsweise noch innerhalb der Projektentwicklungsphase das Energieeffizienzniveau von der Ursprungsplanung auf Basis der Energieeinsparverordnung 2016 auf den KfW-Effizienzhaus 55 Standard erhöht werden und in diesem Zug kann voraussichtlich von einem KfW-Förderdarlehen profitiert werden.

# Tätigkeitsbericht

## Ausblick

Auch in den kommenden Jahren führt das Management die Anlagestrategie des Fonds unter besonderer Berücksichtigung und Risikoanalyse der Einflüsse und Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine weiterhin fort und verfolgt weiter die Strategieelemente „Timing“, „Robustheit“, „Fragilität“ und „Anti-Fragilität“ innerhalb des Bestandsportfolios und der Akquisitionspipeline.<sup>20</sup> In dem kommenden Geschäftsjahr 2022/2023 liegt ein Fokus auf dem weiteren Abbau der freien Liquidität im Sondervermögen. In diesem Rahmen wird die Stärkung der geographischen Diversifikation des Portfolios und die Verteilung innerhalb der Teilssegmente des modernen Wohnens weiterverfolgt. Hierfür befinden sich aktuell konkret zwei österreichische Objekte auf der Akquisitionspipeline.

<sup>1</sup> EU – Winter 2022 Economic Forecast, [https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/economy-finance/ip169\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/economy-finance/ip169_en.pdf).

<sup>2</sup> World Bank: <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2022/04/26/food-and-energy-price-shocks-from-ukraine-war>.

<sup>3</sup> ECB Monetary Policy Decisions (April 2022): <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220414~d1b76520c6.en.html>.

<sup>4</sup> DPA/Zeit Online: [https://www.zeit.de/news/2022-05/05/ezb-nach-leitzins-entscheidung-der-us-notenbank-unter-druck?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://www.zeit.de/news/2022-05/05/ezb-nach-leitzins-entscheidung-der-us-notenbank-unter-druck?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F).

<sup>5</sup> CBRE 2022: EMEA Multifamily Capital Flows Report: <https://www.cbre.com/insights/reports/emea-multifamily-capital-flows-report-2022>.

<sup>6</sup> Real Capital Analytics 2022: Capital Trends Europe Q1 2022.

<sup>7</sup> Real Capital Analytics 2022: Capital Trends Europe Q1 2022.

<sup>8</sup> Real Capital Analytics 2022: Capital Trends Europe Q1 2022.

<sup>9</sup> Savills 2022: Investment Markt Deutschland, Januar 2022: <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/2021/market-in-minutes-investmentmarkt-deutschland-jan-2022-final.pdf>.

<sup>10</sup> CBRE 2022: Investmentmarkt für Studentisches Wohnen und Mikroapartments: <https://news.cbre.de/investmentmarkt-fuer-studentisches-wohnen-und-mikroapartments-erholt-sich-deutlich/>.

<sup>11</sup> CBRE 2022: Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien: <https://news.cbre.de/gesundheits-und-seniorenimmobilieninvestmentmarkt-deutschland-2021-mit-starkem-transaktionsvolumen/>.

<sup>12</sup> Capital Value 2022: Housing and residential investment market in the Netherlands 2022: [https://www.capitalvalue.nl/documents/9\\_Onderzoek/2022\\_CV\\_Housing\\_and\\_residential\\_investment\\_market\\_Netherlands\\_summary.pdf](https://www.capitalvalue.nl/documents/9_Onderzoek/2022_CV_Housing_and_residential_investment_market_Netherlands_summary.pdf).

<sup>13</sup> CBRE 2022: Real Estate Market Outlook Austria: <https://www.cbre.com/insights/reports/austria-real-estate-market-outlook-2022>.

<sup>14</sup> CBRE 2022: News zum Wohnungsmarkt in Wien, Graz und Linz: <https://www.cbre.at/de-at/research-und-reports/News-zum-Wohnungsmarkt-in-Wien-Graz-Linz>.

<sup>15</sup> CBRE 2022: France Residential MarketView, Q4 2022.

<sup>16</sup> World Bank: <https://reliefweb.int/report/ukraine/world-bank-group-response-global-impacts-war-ukraine-proposed-roadmap#:~:text=The%20World%20Bank%20Group%20is,change%20E2%80%93%20and%20pursue%20durable%20recovery>.

<sup>17</sup> JLL - Investmentmarktüberblick - I. Quartal 2022: Investmentmarktüberblick-JLL-Deutschland.

<sup>18</sup> Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen auf Basis der Marktwertgutachter der externen Sachverständigen.

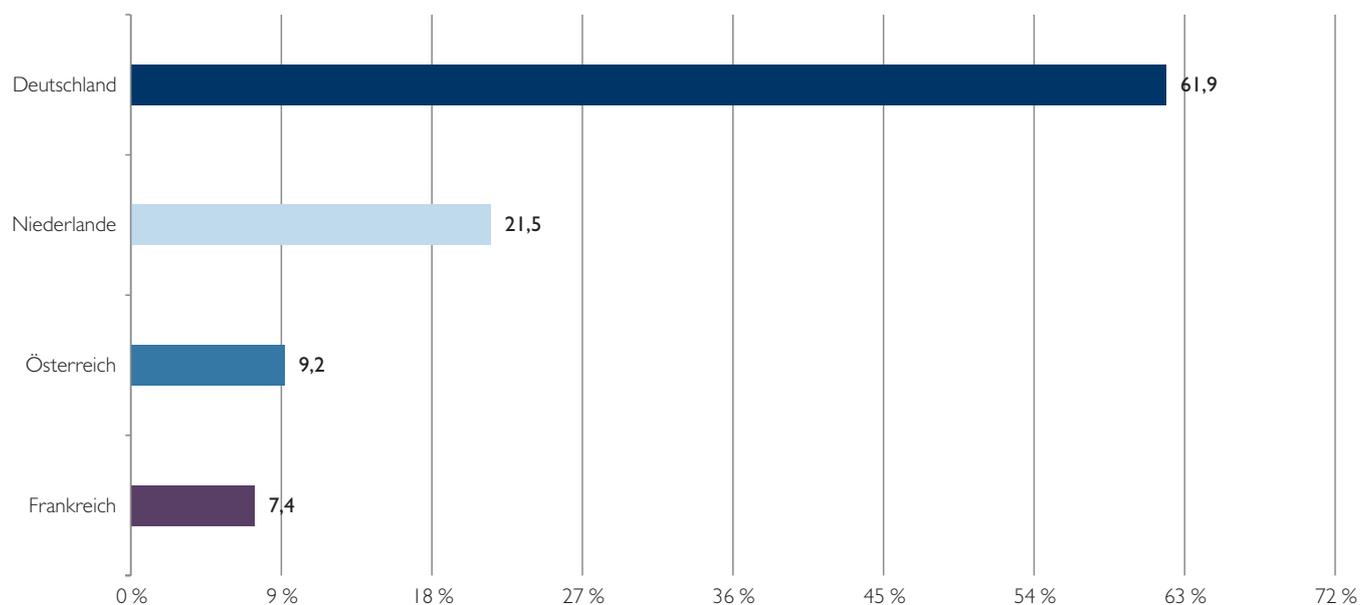
<sup>19</sup> Europäische Kommission 2020: Energieeffizienz von Gebäuden: [https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/energy\\_climate\\_change\\_environment/events/documents/in\\_focus\\_energy\\_efficiency\\_in\\_buildings\\_de.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/energy_climate_change_environment/events/documents/in_focus_energy_efficiency_in_buildings_de.pdf).

<sup>20</sup> 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

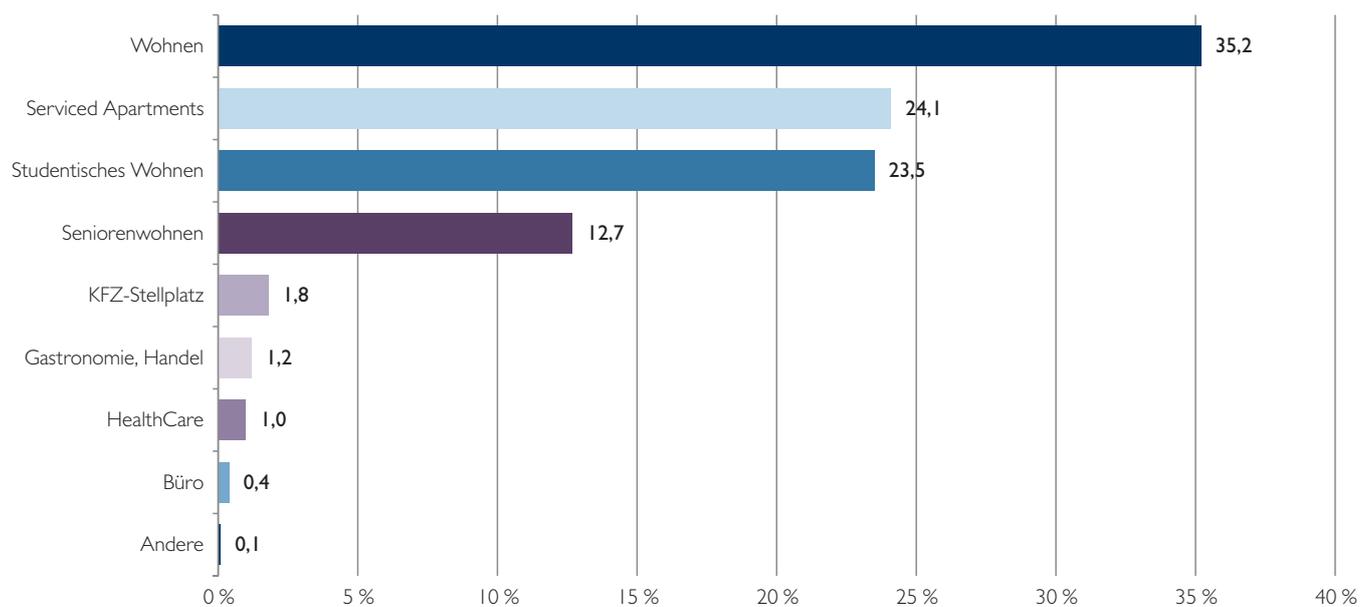
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

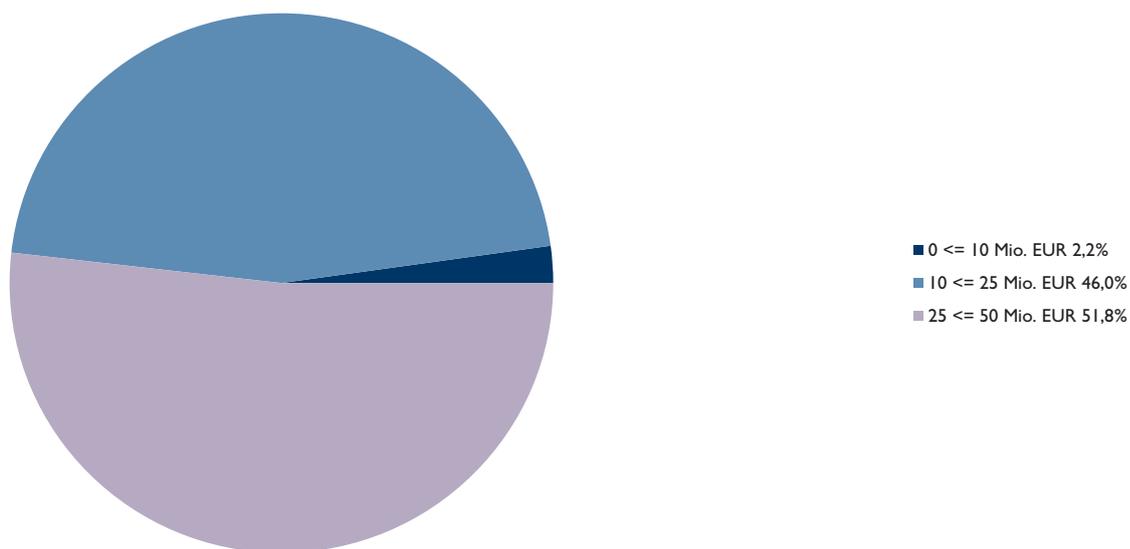
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



# Tätigkeitsbericht

## Größenklassen der Fondsimmobilien

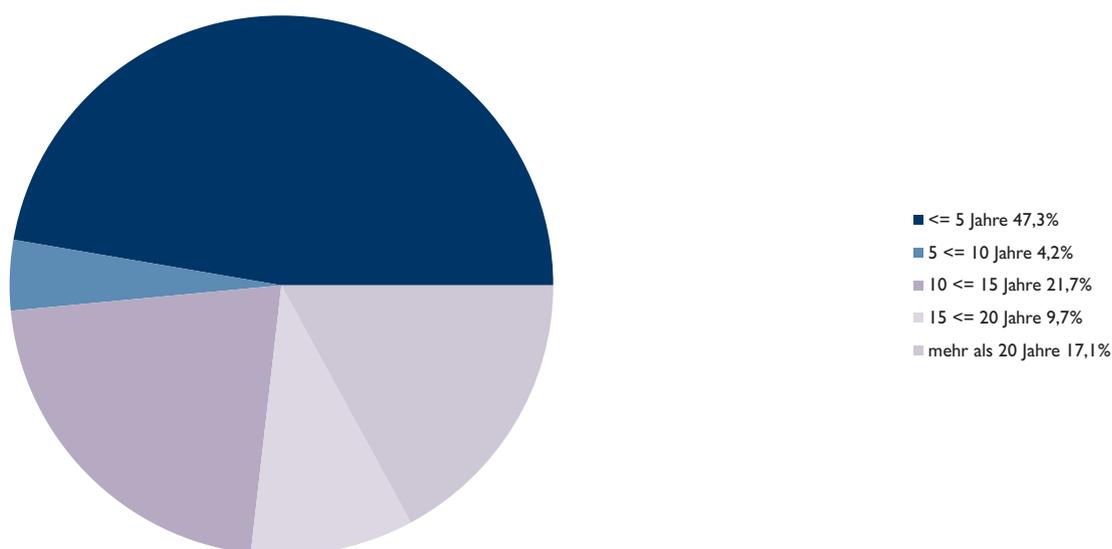
(Basis Verkehrswert)<sup>1</sup>



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

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

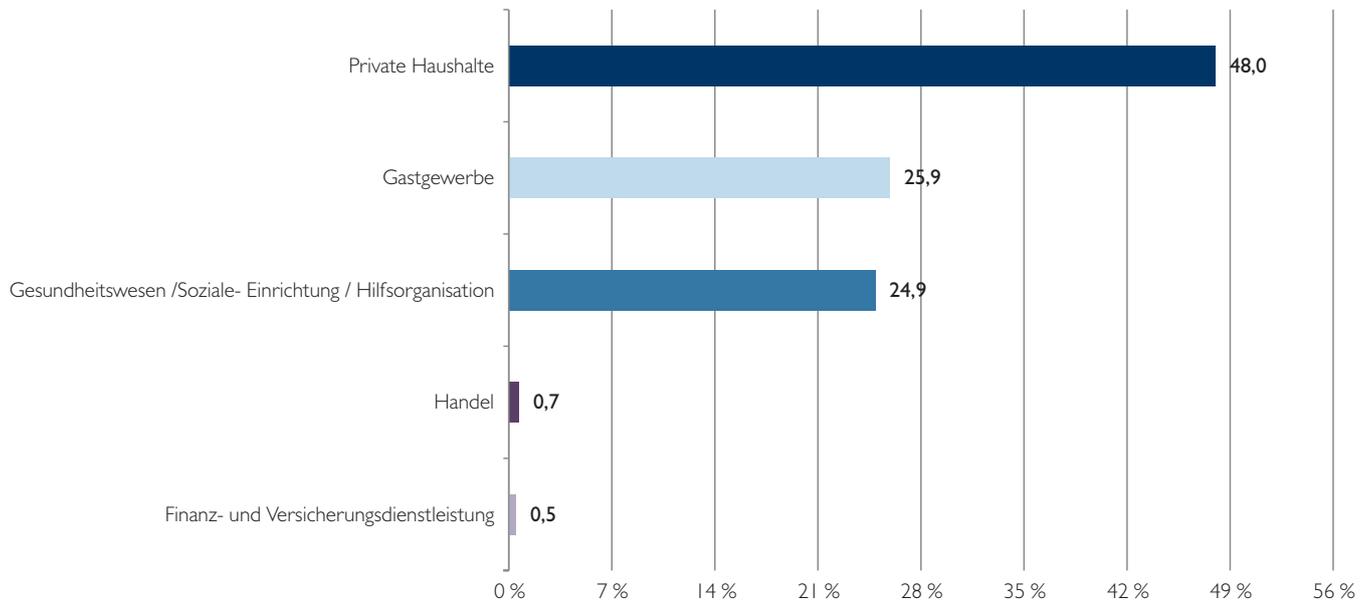
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



# Tätigkeitsbericht

## Branchenanalyse aller Mieter

(auf Basis der monatlichen Nettosollmiete)



# Tätigkeitsbericht

## Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften) in TEUR	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite	61.125	16,9	19.950	5,5
<b>GESAMT</b>	<b>61.125</b>	<b>16,9</b>	<b>19.950</b>	<b>5,5</b>

## Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

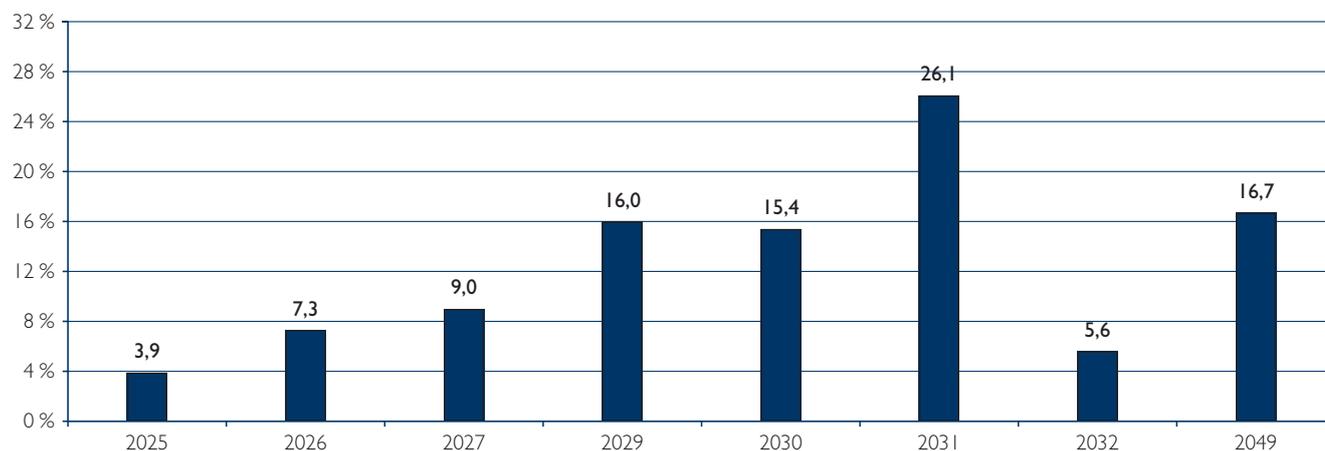
## Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	4.500	5,6
1 bis 2 Jahre	0	0,0
2 bis 5 Jahre	9.100	11,2
5 bis 10 Jahre	67.475	83,2
über 10 Jahre	0	0,0
<b>GESAMT</b>	<b>81.075</b>	<b>100,0</b>

# Tätigkeitsbericht

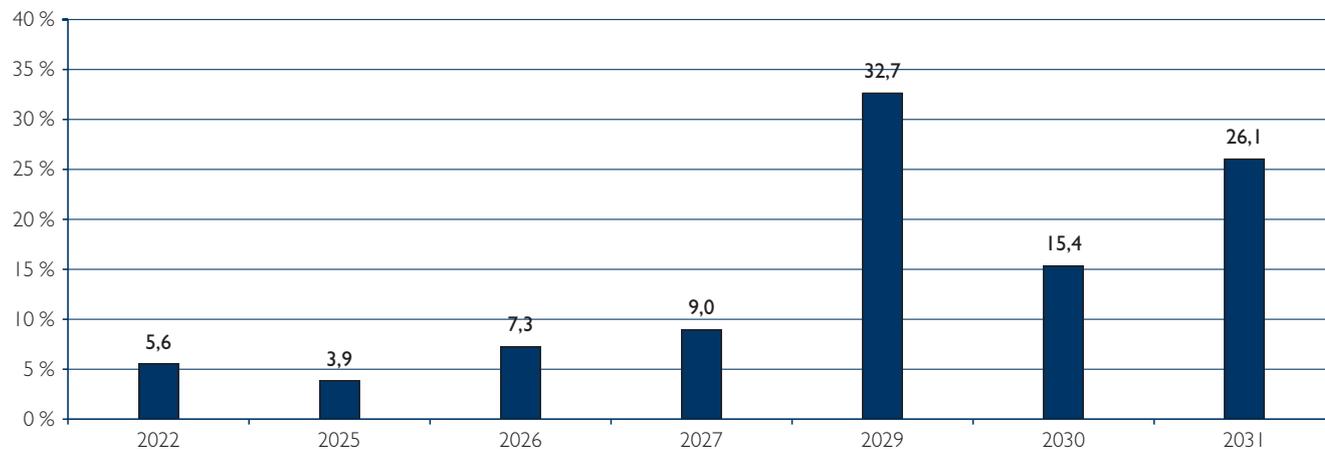
## Ende der Laufzeit der Kredite

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



## Ende der Zinsfestschreibung

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



<sup>1</sup> Kreditvolumen gesamt 81.075 TEUR.

# Tätigkeitsbericht

## Personal und Organisation

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.

Herr Christoffer Abramson wurde ab dem 05. Mai 2021 zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden berufen.

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.

Herr Henrik Fillibeck hat mit Ablauf des 15. September 2021 sein Amt als Vorstandsmitglied der Catella Real Estate AG niedergelegt.

Am 31. März 2022 hat Herr Johan Claesson sein Amt als Aufsichtsratsmitglied niedergelegt und Herr Mattias Brodin wurde am 01. April 2022 zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

Mit dem Ablauf der Bestellung zum 31. März 2022 ist Herr Jürgen Werner aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgetreten. Herr Andreas Wesner ist ab 01. April 2022 zum Vorstandsmitglied bestellt und gleichzeitig zum Vorstandssprecher ernannt worden.

# Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

## Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	30.04.2022	30.04.2021	30.04.2020	30.04.2019
Immobilien	250.950	187.610	131.695	79.290
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	45.598	42.259	6.352	6.280
Liquiditätsanlagen	86.812	149.059	165.149	29.126
Sonstige Vermögensgegenstände	120.804	71.172	44.536	45.353
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-69.648	-53.928	-39.423	-25.431
<b>Fondsvermögen in TEUR</b>	<b>434.517</b>	<b>396.172</b>	<b>308.310</b>	<b>134.618</b>
Anzahl umlaufende Anteile	41.713.736	38.866.860	29.921.697	13.247.261
Anteilwert (EUR)	10,42	10,19	10,30	10,16
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,12	0,08	0,18	0,16
Tag der Ausschüttung	01.08.2022	02.08.2021	03.08.2020	01.08.2019

# Entwicklung des Sondervermögens

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>396.171.650,16</b>
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>		<b>-3.109.348,80</b>
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-55.509,92
<b>2. Mittelzufluss/-abfluss (netto vor Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)</b>		<b>29.065.242,58</b>
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	29.168.972,58	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-103.730,00	
<b>3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>		<b>166.408,20</b>
<b>4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>-2.058.153,96</b>
davon bei Immobilien	-1.951.796,16	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-106.357,80	
<b>5. Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)</b>		<b>14.336.259,82</b>
davon nicht realisierte Gewinne	10.134.530,95	
davon nicht realisierte Verluste	-860.956,28	
davon Währungskursveränderungen	0,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>434.516.548,08</b>

## Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

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

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

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

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

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

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

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke		235.975.000,00	54,31
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Unbebaute Grundstücke		14.975.000,00	3,45
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der Immobilien</b>		<b>250.950.000,00</b>	<b>57,75</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen		45.598.369,65	10,49
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		<b>45.598.369,65</b>	<b>10,49</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben		86.811.829,69	19,98
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>		<b>86.811.829,69</b>	<b>19,98</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		3.167.618,23	0,73
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		51.996.401,05	11,97
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Zinsansprüche		526.476,32	0,12
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		15.740.789,72	3,62
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		914.930,26	0,21
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
5. Andere		48.458.147,21	11,15
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>120.804.362,79</b>	<b>27,80</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>504.164.562,13</b>	<b>116,03</b>
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>		
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-61.125.000,00	-14,07
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-2.685.931,71	-0,62
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-3.802.551,22	-0,88
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		
4. anderen Gründen		-605.795,28	-0,14
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Summe der Verbindlichkeiten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-68.219.278,21	-15,70
II. Rückstellungen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-1.428.735,84	-0,33
Summe der Schulden <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	-69.648.014,05	-16,03
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>434.516.548,08</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)		10,42	
Umlaufende Anteile		41.713.736	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

## Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 30.04.2022 weist der Catella Modernes Wohnen ein Netto-Fondsvermögen von 434.517 TEUR aus. Bei 41.713.736 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,42 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 2.857.076 Anteile ausgegeben und 10.200 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 29.232 TEUR entspricht.

Zum Berichtsstichtag zählen 10 direkt gehaltene Objekte und 6 indirekt über 7 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 250.950 TEUR. Es setzt sich aus 9 Wohnimmobilien und einem Bauobjekt zusammen.

Im Berichtszeitraum wurden 3 Objekte für das Sondervermögen erworben. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Immobilien sind in der 'Vermögensaufstellung zum 30.04.2022 – Teil I' dargestellt.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtsstichtag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 45.598 TEUR. Der Fonds hält zum Stichtag 7 Mehrheitsbeteiligungen mit Sitz in Deutschland und Österreich. Im Berichtszeitraum wurde die Gesellschaft CMW Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co KG (vormals: EANA GmbH & Co KG) erworben.

### Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 86.812 TEUR (Stand 30.04.2021: 149.059 TEUR) und werden allesamt auf laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt. Von der Gesamtliquidität in Höhe von 86.812 TEUR sind 21.726 TEUR zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität (5 %

des Nettofondsvolumens) vorgesehen. Zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind 3.803 TEUR, für Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben 2.686 TEUR, für Verbindlichkeiten aus anderen Gründen 606 TEUR und für Rückstellungen 707 TEUR (ohne Rückstellungen für Capital Gains Tax) sowie 5.006 TEUR für die Ertragsausschüttung reserviert. Den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung stehen entsprechende Forderungen in Höhe von 3.168 TEUR gegenüber. Für die Objekte in Berlin und Wien bestehen Bauverpflichtungen in Höhe von 8.877 TEUR.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 120.804 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (3.168 TEUR) setzen sich zusammen aus Mietforderungen in Höhe von 2.170 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 998 TEUR.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus gewährten Gesellschafterdarlehen (51.996 TEUR). Detaillierte Angaben zu den Gesellschafterdarlehen sind im Immobilienverzeichnis ausgewiesen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 526 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten betragen für die direkt gehaltenen Immobilien insgesamt 15.741 TEUR und für die Beteiligungen 915 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 2.058 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 47.872 TEUR. Diese setzen sich zusammen aus Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 45.171 TEUR, Forderungen aus Anteilscheingeschäften in Höhe von 2.640 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 54 TEUR sowie sonstigen Forderungen aus der Immobilien- und Gesellschaftsverwaltung in Höhe von 593 TEUR.

### **Verbindlichkeiten**

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 68.219 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 61.125 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 2.686 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 3.803 TEUR werden insbesondere mit 2.500 TEUR Siche-  
rungseinbehalte und mit 810 TEUR die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 606 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 272 TEUR, passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 181 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 88 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen in Höhe von 45 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 9 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 11 TEUR.

### **Rückstellungen**

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 1.429 TEUR ausgewiesen. Es wurden Rückstellungen für Steuern in Höhe von 820 TEUR (davon 722 TEUR für Capital Gain Tax), für Instandhaltungskosten in Höhe von 504 TEUR sowie für Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 105 TEUR gebildet.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

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

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
10/2017 (Immobilie)	65	2017	2.667	-	5.039	A, EBK, G, SP
04/2019 (Immobilie)	57 / 64	2016 / 2018 / 2019	3.911	834 / 3.042	2.277 / 70	A, SP, G, EBK
04/2019 (Immobilie)	47	1977 / 1978 / 2009 / 2017	13.513	-	10.269	A, SP, EBK, G
05/2019 (Immobilie)	36	1988 / 1998	1.525	1.347 / 2.416	2.935	A, G, EBK, K
11/2019 (Immobilie)	67	2019	2.121	862 / 1.038	7.225	A, EBK
09/2020 (Immobilie)	48	1913 / 1990	3.429	250	8.907	SP, EBK

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %	
7		Marzahner Chaussee 199,201 DE - 12681 Berlin	B		
8		Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	W	G/H W K	10,9 86,8 2,3
9		Kurzekampstraße 1b DE - 31804 Braunschweig	W	B W K	16,4 75,9 7,7
10		Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	W	W	100,0

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

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

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

Erwerbsdatum <sup>1</sup>	RND <sup>5</sup>	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungs- merkmale
12/2020 (Immobilie)	70	2022 / 2023	5.760	1.872 / 1.832	7.825	A, SP, EBK
06/2021 (Immobilie)	50 / 60	2012	1.138	382 / 736	3.621 / 3.267	A, EBK, G
07/2021 (Immobilie)	69 / 59	2021	3.536	208	4.281 / 4.280	A, EBK, SP
07/2021 (Immobilie)	47 / 57	2019	6.997	-	9.596	A, SP, G, K

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
11		-	CMW Beteiligungs GmbH, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 13 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
12		Kronenburgsinsel 545,547 NL - 6831 GM Arnheim	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.622 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	W 93,0 K 6,5 A 0,5
13		Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnheim	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.622 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	W 92,8 K 6,6 A 0,6
14		Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein	CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 7.908 TEUR Gesellschafterdarlehen: 15.060 TEUR	W	B 1,4 W 98,6
15		-	CMW Austria 01 TopCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 15.471 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	
16		-	CMW Austria 02 HoldCo GmbH, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 15.366 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.000 TEUR	-	

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

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

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

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

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung <sup>3</sup> in %
17		Rivum 1e Straat 121 Rivum 1e Straat 131-149 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 14.622 TEUR Gesellschafterdarlehen: 18.050 TEUR	W	G/H W 1,3 98,7
18		Laaer Wald I AT - 1100 Wien	CMW Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 8.168 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.508 TEUR	B	
19		Schottenaustraße 4 AT - 1200 Wien	CMW Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG, Wien Beteiligungsquote: 100,0 % Gesellschafterkapital: 11.621 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.378 TEUR	B	

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

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

#### Art des Grundstücks

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

#### Art der Nutzung

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

#### Ausstattungsmerkmale

A	Aufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
SP	Außenstellplatz

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

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

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
1	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	35,3	Private Haushalte	0,2
2	Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	-	Gastgewerbe	12,9
3	Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	-	Gastgewerbe	19,0
4	Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	8,8
5	Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	12,4
6	Herrengärten 54-60 DE - 20459 Hamburg	3,1	Private Haushalte	-
7	Marzahner Chaussee 199,201 DE - 12681 Berlin	-	-	-
8	Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	-	Private Haushalte	8,3
9	Kurzekampstraße 1b DE - 31804 Braunschweig	15,5	Gastgewerbe	14,4
10	Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	-	Gesundheitswesen /Soziale- Einrichtung / Hilfsorganisation	14,2

### 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 <sup>1</sup>	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup>
11	Kronenburgsiegel 545,547 NL - 6831 GM Arnheim	4,9	Private Haushalte	-

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
1.212,0	4,8	1.210/1.211	25.300,0/25.500,0	28,9
580,9	5,2	579	11.200,0/11.120,0	28,7
2.138,7	4,9	2.049	42.510,0/44.990,0	29,7
600,4	5,2	586	11.560,0/11.730,0	-
1.561,2	3,8	1.701	40.200,0/42.700,0	32,6
1.251,2	3,0	1.258/1.260	42.920,0/41.460,0	29,5
-	-	2.192	14.975,0	-
645,3	4,3	645	15.220,0/15.020,0	-
1.035,2	4,9	1.030/1.024	21.000,0/21.220,0	-
1.176,0	4,9	1.176	24.200,0/24.100,0	48,2

Nettosollmiete <sup>3</sup> annualisiert	Nettosollmiete <sup>4</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup>	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup>	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup>
473,6	5,9	451/452	7.870,0/8.160,0	26,2

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

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

<sup>3</sup> Werte per 30.04.2022, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	Branche des Hauptmieters	Restlaufzeit der Mietverträge <sup>2</sup> in Jahren
12	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arnhem	4,2	Private Haushalte	-
13	Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein	0,7	Private Haushalte	-
14	Rivum 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel	1,0	Private Haushalte	0,7
15	Laaer Wald I AT - 1100 Wien	-	-	-
16	Schottenuastraße 4 AT - 1200 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 <sup>3</sup> annualisiert in TEUR	Nettosollmiete <sup>4</sup> in %	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>5</sup> in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten <sup>6</sup> in TEUR	Fremdfinanzierungsquote <sup>7</sup> in %
851,6	6,0	811/812	13.690,0/14.660,0	26,8
1.489,4	4,3	1.489	34.770,0/34.640,0	27,5
988,7	4,7	988/995	21.210,0/20.920,0	-
-	-	1.251/1.233	15.373,4	29,3
-	-	1.144/1.116	17.947,5	-

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

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

<sup>3</sup> Werte per 30.04.2022, annualisiert.

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

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

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

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

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab-geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten gesamt in TEUR						
1	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a DE - 55122 Mainz	24.623,8	1.731,9	1.187,3	544,6	7,0	172,4	933,7	65
2	Amtsstraße 45,47 DE - 38448 Wolfsburg	11.070,0	1.120,1	553,5	566,6	10,1	110,9	767,0	83
3	Kronsaalsweg 88 DE - 22525 Hamburg	43.460,0	3.224,8	1.852,2	1.372,6	7,4	320,7	2.218,2	83
4	Rue Beaumont 41 FR - 06300 Nizza	11.500,0	1.001,8	679,3	322,5	8,7	100,2	701,3	84
5	Alfred-Jung-Straße 12 DE - 10369 Berlin	37.470,0	4.154,0	2.248,2	1.905,8	11,1	415,6	3.116,7	90
6	Herrengaben 54-60 DE - 20459 Hamburg	41.485,0	3.791,7	1.867,5	1.924,2	9,1	379,2	3.159,7	100
7	Marzahner Chaussee 199,201 DE - 12681 Berlin	14.500,0	-	-	-	-	-	-	-
8	Rue Saint-Pierre 299 FR - 13005 Marseille	14.936,4	1.378,2	886,0	492,2	9,2	126,3	1.251,9	109
9	Kurzekampstraße 1b DE - 31804 Braunschweig	19.500,0	2.044,0	975,0	1.069,0	10,5	170,3	1.873,7	110

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil I: Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie		- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
		Kaufpreis bzw. Baukosten in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR						
10	Sternheimstraße 11 DE - 04349 Leipzig	24.200,0	1.874,7	847,0	1.027,7	7,7	156,2	1.718,5	110

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

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

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/ Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kauf- preises in %	Im Berichts- zeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
	CMW 01 Niederlande GmbH & Co. KG	15.259,1		580,2	-	580,2	3,8	58,0	438,4	79
11	Kronenburgsingel 545,547 NL - 6831 GM Arn- heim		7.028,4	263,6	140,1	123,4	3,7	24,6	161,7	79
12	Kroonpark 10 NL - 6831 GV Arn- heim		12.414,2	391,3	247,0	144,3	3,2	38,4	252,7	79
13	Rivum 1e Straat 121 NL - 2909 LE Le Capelle aan den IJssel		18.808,2	612,5	376,2	236,3	3,3	61,2	525,7	103
	CMW Beteiligungs GmbH	37,5		-	-	-	-	-	-	-
	CMW 02 Niederlande GmbH & Co. KG	7.885,2		492,1	-	492,1	6,2	45,3	446,9	110

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Beteiligung/Immobilie	Kaufpreis der Beteiligung in TEUR	Kaufpreis bzw. Baukosten der Immobilie in TEUR	Anschaffungsnebenkosten gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern in TEUR	- davon sonstige Kosten in TEUR	ANK des Kaufpreises in %	Im Berichtszeitraum ab- geschriebene ANK in TEUR	Zur Ab- schreibung verbleibende ANK in TEUR	Vorauss. verbleibende AfA-Zeitraum in Monaten
14	Edisonbaan 14 NL - 3439 MN Nieuwegein		31.373,3	1.015,5	-	1.015,5	3,2	81,1	934,4	110
	CMW Austria 01 TopCo GmbH	15.490,5		33,7	-	33,7	0,2	3,1	29,7	104
	CMW Austria 02 HoldCo GmbH	-		-	-	-	-	-	-	-
	CMW Austria 03 Laaer Wald GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
15	Laaer Wald I AT - 1100 Wien		7.693,3	-	-	-	-	-	-	-
	CMW Austria 04 Höch- städtplatz GmbH & Co. KG	-		-	-	-	-	-	-	-
16	Schottenaustraße 4 AT - 1200 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.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - 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	31804 Braunschweig, Kurzekampstraße 1b	W	07/2021
Deutschland	04349 Leipzig, Sternheimstraße 11	W	07/2021
Frankreich	13005 Marseille, Rue Saint-Pierre 299	W	06/2021

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

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

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

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

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten
Österreich	CMW Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG	Wien	100	12/2021

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft CMW Austria 04 Höchstädtplatz GmbH & Co. KG in Österreich erworben:

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Österreich	1200 Wien, Schottenaustraße 4	B	12/2021

#### 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.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil I:

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### **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 2022- Teil II:

## Bestand der Liquidität

### I. Bankguthaben

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 86.812 TEUR (20,0 % des Fondsvermögens) handelt es sich um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Aareal Bank AG, Wiesbaden	28.989	-
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	23.437	-
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	4.780	-
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	9.846	-
Oberbank AG, München	19.760	-
Summe	86.812	-

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

### II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 30.04.2022

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Investmentanteile

Stichtag: 30.04.2022

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapiere

Stichtag: 30.04.2022

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 30.04.2022

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

### VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 30.04.2022

#### I. Devisentermingeschäfte

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2022- Teil II:

## II. Zins-Swaps

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

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.167.618,23	0,73
davon Betriebskostenforderungen		998.239,55		
davon Mietforderungen		2.169.378,68		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		51.996.401,05	11,97
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		526.476,32	0,12
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		16.655.719,98	3,83
bei Immobilien		15.740.789,72		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		914.930,26		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		48.458.147,21	11,15
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag		Vorl. Ergebnis	
EUR	EUR		EUR	
0,00	0,00		0,00	
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-61.125.000,00	-14,07
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-2.685.931,71	-0,62
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-3.802.551,22	-0,88
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-605.795,28	-0,14
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag		Vorl. Ergebnis	
EUR	EUR		EUR	
0,00	0,00		0,00	
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>-1.428.735,84</b>	<b>-0,33</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>434.516.548,08</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>10,42</b>	
<b>Umlaufende Anteile</b>			<b>41.713.736</b>	

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2021 bis zum 30. April 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-604.090,52	
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.333.271,16	
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		9.384.452,48	
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		586.088,18	
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	(0,00)		231.990,94	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>11.931.712,24</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-2.397.347,96	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-1.224.250,98		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-858.254,00		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-273.234,93		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	-41.608,05		
2. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-84.415,71	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-575.872,72	
4. Verwaltungsvergütung			-3.106.575,71	
5. Verwahrstellenvergütung			-103.510,99	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-106.490,42	
7. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter		-349.425,89	-431.244,15	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-6.805.457,66</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>5.126.254,58</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Mai 2021 bis zum 30. April 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
Realisierte Gewinne			0,00	
a) aus Immobilien		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)			
d) Sonstiges		0,00		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
Realisierte Verluste			-63.569,43	
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		-63.569,43		
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-63.569,43</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			166.408,20	
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>5.229.093,35</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			10.134.530,95	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-860.956,28	
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)			
3. Währungskursveränderungen			0,00	
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>				<b>9.273.574,67</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>14.502.668,02</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 11.932 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Erträge aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -604 TEUR im Inland erzielt. Diese resultieren aus Negativzinsen für Bankguthaben.

Die **sonstigen Erträge** betragen 2.333 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen auf Gesellschafterdarlehen (2.142 TEUR), Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (54 TEUR) sowie aus anderen sonstigen Erträgen (137 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 9.384 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (8.437 TEUR) sowie Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (852 TEUR) zusammen.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 586 TEUR enthalten die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften.

Außerdem werden **Erträge aus Bauzinsen** in Höhe von 232 TEUR ausgewiesen.

### Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 6.805 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 2.397 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (1.224 TEUR), Instandhaltungskosten (858 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (273 TEUR) sowie sonstigen Kosten (42 TEUR) zusammen.

Die Position **Steuern** in Höhe von 84 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet den Zinsaufwand für die Darlehen zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 576 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Verwaltungsvergütung** 3.107 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 104 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 106 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 431 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 349 TEUR sowie Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 53 TEUR.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich insgesamt auf -64 TEUR. Dieses resultiert aus einem Verkaufsverlust von Einrichtungsgegenständen im Rahmen der Vermietung eines neu erworbenen Objekts.

### **Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich**

Der **Ertragsausgleich** in Höhe von 166 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge.

### **Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das **realisierte Ergebnis** des Geschäftsjahres beträgt 5.229 TEUR.

### **Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das **nicht realisierte Ergebnis** des Berichtszeitraumes in Höhe von insgesamt 9.274 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (10.135 TEUR) und Verluste (-861 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 14.503 TEUR.

# Verwendungsrechnung

zum 30. April 2022

	insgesamt	je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 49.863,93	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR 5.229.093,35	0,13
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
	EUR 5.278.957,28	0,13
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>		
1. Einbehalt von Überschüssen gemäß § 252 KAGB	EUR -1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR -272.308,96	-0,01
	<hr/>	
	EUR -273.308,96	-0,01
<b>III. Gesamtausschüttung</b>		
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 5.005.648,32	0,12
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR 0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR 0,00	0,00
	<hr/>	
<b>Gesamtausschüttung auf 41.713.736 ausgegebene Anteile</b>	<b>EUR 5.005.648,32</b>	<b>0,12</b>

## Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 49.863,93 EUR.

## Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zum 30.04.2022 beträgt 5.229.093,35 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 272.308,96 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.

## Für Ausschüttung vorgesehene Erträge

Bei 41.713.736 umlaufenden Anteilen beträgt die Ausschüttung am 01.08.2022 insgesamt 5.005.648,32 EUR. Somit werden pro Anteil 0,12 EUR ausgeschüttet.

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

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

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

## Sonstige Käufe und Verkäufe

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

# Anhang

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

## II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,42 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	41.713.736 Stück

# Anhang

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

### Inhaltsverzeichnis

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

# 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 Schlacke, 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. Grundstücke im Zustand der Bebauung

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

## II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

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

#### I. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet

#### 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

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

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

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

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

##### 2.3 Investmentanteile

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

##### 2.4 Geldmarktinstrumente

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

#### 3. Derivate

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

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

#### 4. Wertpapier-Darlehen

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

#### 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

# Anhang

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. 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.

# Anhang

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.

# Anhang

## IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,01 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,37 %
Transaktionskosten	1.535.186,81 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 1.535.186,81 EUR angefallen.

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

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

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

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

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

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **sonstigen Erträge** betragen 2.333 TEUR. Diese resultieren aus Zinsen auf Gesellschafterdarlehen (2.142 TEUR), Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (54 TEUR) sowie aus anderen sonstigen Erträgen (137 TEUR).

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 431 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 349 TEUR sowie Rechts- und Steuerberatungskosten 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	11.108.153,99	EUR
Davon feste Vergütung	8.154.754,63	EUR
Davon variable Vergütungen	2.953.399,36	EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (31.12.2021)		98
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests		0,00 EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	5.154.885,59	EUR
Davon an Führungskräfte	5.154.885,59	EUR
Davon an übrige Mitarbeiter		0,00 EUR

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

Im Dezember 2021 wurde ein aktualisierter Verkaufsprospekt für das Sondervermögen veröffentlicht. Die Änderungen haben sich anlässlich der Änderungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen ergeben, die zum Großteil zur Angleichung der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen an Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuches dienen.

# Anhang

## VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

---

Risikoprofil <sup>1</sup>	Core
---------------------------	------

---

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

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

---

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	0,96
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,16

---

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

### Angaben gemäß Artikel 7 EU-Taxonomieverordnung

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

München, 15. Juli 2022

#### **Catella Real Estate AG**



Andreas Wesner  
Vorstandssprecher



Dr. Bernd Thalmeier  
Vorstand

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Catella Real Estate AG, München

## Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Catella Modernes Wohnen – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2021 bis zum 30. April 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. April 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2021 bis zum 30. April 2022 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 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 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Simon Boßhammer  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüferin

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Renditen

Renditekennzahlen <sup>1</sup> in %	I. Immobilien	Bruttoertrag <sup>2</sup>	Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	Nettoertrag <sup>2</sup>	Wertänderungen <sup>2</sup>	Ertragsteuern <sup>2</sup>	latente Steuern <sup>2</sup>	Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>3</sup>	Währungsänderungen <sup>3</sup>	Gesamtergebnis in Fondswährung <sup>3</sup>	II. Liquidität <sup>4</sup>	III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>5</sup>	Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BYI-Methode)
<b>direkt gehalten</b>														
Deutschland		3,6	-0,6	3,1	1,4	0,0	-0,3	4,3	5,5	0,0	5,5	-0,6		
Frankreich		5,0	-2,2	2,8	-0,8	-0,4	0,0	1,7	1,7	0,0	1,7	-0,5		
<b>Gesamt direkt gehalten</b>		<b>3,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>3,1</b>	<b>1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>4,0</b>	<b>5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>5,0</b>	<b>-0,6</b>		
<b>indirekt gehalten</b>														
Niederlande		5,1	-1,0	4,0	8,4	0,0	-1,9	10,5	12,3	0,0	12,3	-1,5		
Österreich		2,7	-0,6	2,1	0,0	0,0	0,0	2,1	1,4	0,0	1,4	0,0		
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>		<b>4,6</b>	<b>-0,9</b>	<b>3,7</b>	<b>6,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>8,7</b>	<b>9,7</b>	<b>0,0</b>	<b>9,7</b>	<b>-1,2</b>		
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>		<b>4,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>3,2</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>5,3</b>	<b>6,5</b>	<b>0,0</b>	<b>6,5</b>	<b>-0,6</b>	<b>3,8</b>	<b>3,1</b>

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

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land im Zeitraum 30.04.2021 bis 30.04.2022

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt bzw. indirekt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2021 bis 30.04.2022

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2021 bis 30.04.2022

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 30.04.2021 bis 30.04.2022

## Renditen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)	Direkt gehaltene Immobilien	Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	Immobilien gesamt	Liquidität	Kreditvolumen	Fonds- vermögen (netto)
<b>direkt gehalten</b>						
Deutschland	211.241	-	211.241	103.820	59.334	
Frankreich	24.436	-	24.436	924	-	
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>235.677</b>	<b>-</b>	<b>235.677</b>	<b>104.744</b>	<b>59.334</b>	
<b>indirekt gehalten</b>						
Deutschland	-	-	-	12	-	
Niederlande	-	73.585	73.585	2.530	11.777	
Österreich	-	18.334	18.334	618	346	
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>-</b>	<b>91.919</b>	<b>91.919</b>	<b>3.159</b>	<b>12.123</b>	
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>235.677</b>	<b>91.919</b>	<b>327.596</b>	<b>107.903</b>	<b>71.457</b>	<b>412.822</b>

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Bewertung

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
<b>direkt gehalten</b>									
Deutschland	224.185	11.193	5.435	-	-770	-1.725	-558	4.665	-2.283
Frankreich	26.765	1.231	224	-	-185	-226	-	39	-226
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	250.950	12.424	5.659	-	-955	-1.952	-558	4.704	-2.510
<b>indirekt gehalten</b>									
Deutschland	-	-	-	-	-	-103	-	-	-103
Österreich	33.321	2.371	-	-	-	-3	-	-	-3
Niederlande	77.960	3.744	6.642	0	-240	-205	-1.406	6.402	-1.611
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	111.281	6.115	6.642	0	-240	-312	-1.406	6.402	-1.718
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	362.231	18.539	12.300	0	-1.195	-2.264	-1.964	11.105	-4.227

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Vermietungsinformation

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

Leerstand <sup>2</sup>	Büro/ Health- Care	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Industrie (Lager, Hallen)	Wohnen	Freizeit/ Bildung	KfZ	Andere	Vermie- tungsquote
<b>direkt gehalten</b>									
Deutschland	1,7	0,0	0,0	0,1	4,0	0,0	0,4	0,0	93,8
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>3,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>94,5</b>
<b>indirekt gehalten</b>									
Niederlande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	1,4	0,0	98,1
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>98,1</b>
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>95,5</b>

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

<sup>2</sup> Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten bis 30.04.2022.

# Übersicht Renditen, Bewertung, Vermietung

## Vermietungsinformation

Restlaufzeit der Mietverträge in % <sup>1</sup>	unbefristet	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032+
<b>direkt gehalten</b>												
Deutschland	26,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	73,7
Frankreich	45,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,6	49,4
<b>Gesamt direkt gehalten</b>	<b>28,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>64,2</b>								
<b>indirekt gehalten</b>												
Niederlande	98,1	1,5	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>	<b>98,1</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>								
<b>Gesamt direkt und indirekt</b>	<b>48,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>46,4</b>						

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

# Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

## Entwicklung der Renditen

(Mehrjahresvergleich)<sup>1</sup>

Renditekennzahlen in %	Berichtszeitraum 2021/2022	Berichtszeitraum 2020/2021	Berichtszeitraum 2019/2020	Berichtszeitraum 2018/2019
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	4,0	4,1	4,7	8,7
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8	-0,6	-0,6	-0,7
Nettoertrag	3,2	3,6	4,1	8,0
Wertänderungen	2,7	-0,1	2,0	0,5
Ertragsteuern	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
latente Steuern	-0,6	-0,2	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,3	3,2	6,1	8,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	6,5	3,8	7,5	11,0
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>6,5</b>	<b>3,8</b>	<b>7,5</b>	<b>11,0</b>
<b>II. Liquidität</b>				
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten<sup>2</sup></b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>

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

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

# Steuerliche Hinweise

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig<sup>1</sup> sind. Dem ausländischen Anleger<sup>2</sup> empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem 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. Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Gewerbesteuer befreit.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 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 3. Januar 2022 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von -0,05 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des negativen Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 7. Januar 2022, BStBl. 2022 I (dort Seite 122), keine Vorabpauschale für 2022 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.

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

# Steuerliche Hinweise

## 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 3. Januar 2022 anhand der Zinsstrukturdaten einen Zinssatz von -0,05 % für Bundeswertpapiere mit jährlicher Kuponzahlung und einer Restlaufzeit von 15 Jahren errechnet. Aufgrund des negativen Basiszins wird gemäß des BMF-Schreibens vom 7. Januar 2022, BStBl. 2022 I (dort Seite 122), keine Vorabpauschale für 2022 erhoben.

## 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.

# Steuerliche Hinweise

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

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

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

## Negative steuerliche Erträge

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

## Abwicklungsbesteuerung

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

## Steuerausländer

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

## Solidaritätszuschlag

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

## 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.

# Steuerliche Hinweise

## Ausländische Quellensteuer

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

## Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung stiller Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung<sup>1</sup>, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

## Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

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

# Steuerliche Hinweise

ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

## GRUNDERWERBSTEUER

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

## 3 %-Steuer in Frankreich

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Catella Modernes Wohnen nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung ggf. jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren. Somit sind ggf. die Anleger zu benennen, die zum 1. Januar 2022 mindestens 409.082 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.

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.

# Steuerliche Hinweise

## Hinweis:

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

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

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

<sup>3</sup> § 37 Abs. 2 AO.

<sup>4</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG

Alter Hof 5

80331 München

Telefon +49-89-189 16 65-0

Telefax +49-89-189 16 65-466

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 169 051

Gründung

18.01.2007

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

am 31.12.2021

2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2021

7.365 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**

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

- ab 05.05.2021

Catella AB (publ), Schweden

Chief Executive Officer (CEO)

### **Bernd Schöffel**

München

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

### **Peter Scherkamp**

Scherkamp GmbH, München

Selbstständiger Unternehmensberater

**Johan Claesson** - bis 31.03.2022

Catella AB (publ), Schweden

Chairman of the Board of Directors

**Mattias Brodin** - ab 01.04.2022

Catella AB (publ), Schweden

Chief Financial Officer

## Vorstand

**Henrik Fillibeck** - bis 15.09.2021

**Dr. Bernd Thalmeier**

**Jürgen Werner** - bis 31.03.2022

**Andreas Wesner** - ab 01.04.2022

## Gesellschafter

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

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

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

## Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36

80939 München

CACEIS Bank S.A., Paris:

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2021

1.273 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2021

2.309 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Str. 8

80636 München

# Gremien

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

#### **Markus Obermeier**

Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Dr. Hubert Geppert - bis 30.06.2021**

Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Stefan Zehnter**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Tobias Gilich**

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

#### **Dirk Strelow - ab 01.07.2021**

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

### b) Ankaufsbewerter

#### **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.

#### **Renate Grünwald**

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellte und vereidigte

Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

#### **Florian Dietrich**

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

## Anlageausschuss

#### **Dirk Fabianke**

Catella Real Estate AG

#### **Markus Borgert**

DKM Darlehnskasse Münster eG

#### **Thomas Albrecht**

Evangelische Bank

#### **Rainer Nickels**

Kreissparkasse Bitburg-Prüm

#### **Robert Schleifenbaum**

Sparkasse HagenHerdecke

#### **Michael Renz**

Sparkasse Hochfranken

#### **Stefan Reichle**

Sparkasse Salem-Heiligenberg

#### **Stefan Kerstein**

Sparkasse Waldeck-Frankenberg

#### **Sebastian Fischer**

Sparkasse Wetzlar

#### **Matthias Seeger**

Sparkasse Zollernalb

# Gremien

Objektfotos **CRIM**

AT, Wien, Schottenaustraße

Seiten: Titelbild (Visualisierung)

Objektfotos **Bernd Perlbach / Gutachter**

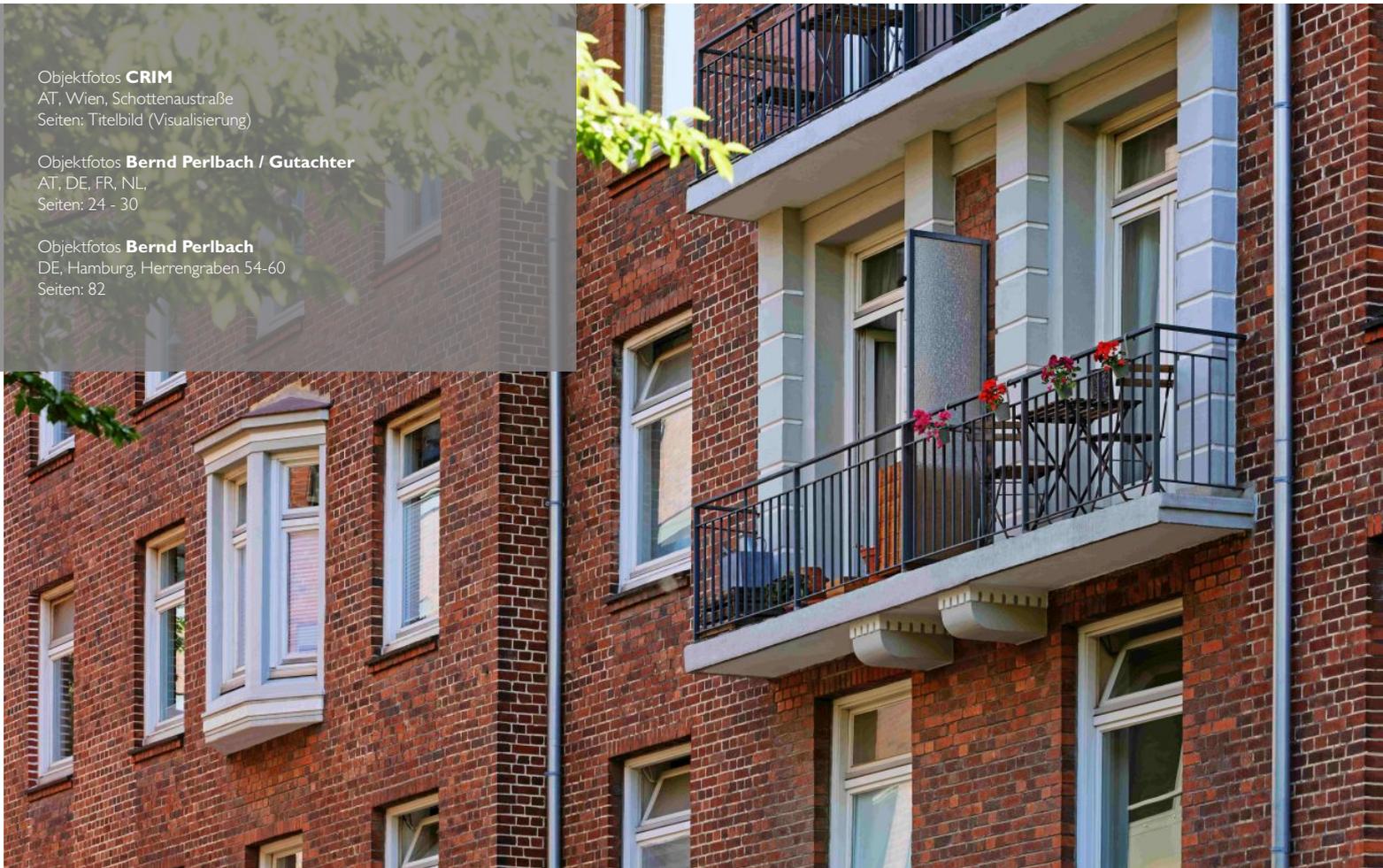
AT, DE, FR, NL,

Seiten: 24 - 30

Objektfotos **Bernd Perlbach**

DE, Hamburg, Herrengaben 54-60

Seiten: 82





**Catella Real Estate AG**

Sitz in München

**Vorstand:**

Henrik Fillibeck - bis 15.09.2021

Dr. Bernd Thalmeier

Jürgen Werner - bis 31.03.2022

Andreas Wesner - ab 01.04.2022

**Aufsichtsrat:**

Timo Nurminen

Dr. Andreas Kneip - bis 04.05.2021

Christoffer Abramson

Bernd Schöffel

Peter Scherkamp

Johan Claesson - bis 31.03.2022

Mattias Brodin - ab 01.04.2022

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