CATELLA WOHNEN EUROPA

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2019

Kennzahlen „Auf einen Blick“

Fondsvermögen	Stand 31.12.2019	Stand 30.06.2019	
Fondsvermögen netto	833.191	702.968	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	922.011	888.033	TEUR
Netto-Mittelzufluss[1] (korrigiert um Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich)	130.472	153.354	TEUR
Finanzierungsquote[2]	22,9	24,6	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte / Kaufpreise für die ersten drei Monate)	837.819	753.275	TEUR
davon direkt gehalten	318.310	283.588	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	519.509	469.687	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	45	41	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	24	21	
davon im Bau/Umbau	1	2	
Veränderungen im Immobilienportfolio[1]	4	9	
Ankäufe von Objekten	4	9	
Verkäufe von Objekten	0	0	
Vermietungsquote[3]	93,3	91,0	%
Liquidität			
Brutto-Liquidität[4]	104.025	150.690	TEUR
Gebundene Mittel[5]	31.269	98.631	TEUR
Netto-Liquidität[6]	72.756	52.059	TEUR
Liquiditätsquote[7]	8,7	7,4	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)[8,9]			
Berichtszeitraum[1]	1,8	2,5	%
seit Auflage[10]	7,4	5,4	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	80.231.074	67.648.595	Stück
Anteilwert[11]	10,38	10,39	EUR
Ausgabepreis[12]	10,90	10,91	EUR
Ausschüttung			
Tag der Ausschüttung	n.a.	01.10.2019	
Ausschüttung je Anteil	n.a.	0,20	EUR
Gesamtkostenquote	0,42	0,85	%

Auflage des Fonds:	01.02.2016	WKN:	A141UZ
ISIN:	DE000A141UZ7	Internet:	www.catella.com/de/Deutschland/Immobilienfonds/

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

[1] Im Berichtszeitraum vom 01.07.2018 bis 30.06.2019.
[2] Summe Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte.
[3] Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.
[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.
Berechnungsmethode nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI):
[8] Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (=kostenfreie Wiederanlage).
[9] Die jeweilige historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.
[10] Angabe zum 30.06.2019 für den Zeitraum vom 01.07.2018 bis 30.06.2019, Angaben zum 30.06.2018 für den Zeitraum vom 01.07.2017 bis 30.06.2018.
[11] Auf einen Ausweis des Rücknahmepreises wird verzichtet, da derzeit kein Rücknahmeabschlag erhoben wird und somit sowohl der Rücknahmepreis dem Anteilspreis entsprechen.
[12] Anteilspreis inklusive des vertraglich vereinbarten Ausgabeaufschlags von 5 %. Der mögliche Ausgabeaufschlag wird derzeit nicht erhoben.

Inhaltsverzeichnis

03 Kennzahlen „Auf einen Blick“

06 Zwischenbericht der Fondsverwaltung

14 Zusammengefasste Vermögenaufstellung zum 31. Dezember 2019 (Vermögensübersicht)

18 Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 - Teil I:
- **18** Immobilienverzeichnis
- **34** Übersicht Verkehrswerte und Mieten
- **42** Übersicht Anschaffungskosten
- **50** Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

52 Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 - Teil II:
- **52** Bestand der Liquidität

54 Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 - Teil III:
- **54** Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

56 Ertrags- und Aufwandsrechnung

59 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind
- **59** Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
- **59** Sonstige Käufe und Verkäufe

60 Anhang

76 Übersicht Vermietung

78 Gremien

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Der europäische Wohnungsmarkt

Zur Jahresmitte 2019 zeigt die europäische Wirtschaft eine robuste Binnennachfrage, die exportorientierte Aktivität bleibt jedoch verhalten. Die Zuspitzung der Handelsspannungen mit den USA und die damit verbundene Unsicherheit belasten die ohnehin schwache weltweite ökonomische Aktivität. Die zu einem späteren Zeitpunkt des Jahres 2019 erwartete Erholung sieht nunmehr verhaltener aus, da der globale Produktionszyklus noch nicht seinen Tiefpunkt erreicht hat und die Aussichten für Handel und Investitionen weiterhin von Protektionismus und Unsicherheit getrübt werden. Der Arbeitsmarkt bleibt der Lichtblick im Euroraum. Aber auch hier werden die Aussichten zunehmend durch die anhaltende Schwäche des verarbeitenden Gewerbes und der Auslandsnachfrage in Frage gestellt, die sich möglicherweise auf Dienstleistungen auswirken und die Schaffung von Arbeitsplätzen, das Lohnwachstum und den privaten Konsum dämpfen kann.[1]

Das Wirtschaftswachstum im Euroraum befindet sich in einer Phase des gedämpften Wachstums im zweiten Quartal 2019, dennoch getrieben von einer nach wie vor hohen Inlandsnachfrage. Die Kaufkraft der Haushalte hat sich aufgrund der weiteren Schaffung von Arbeitsplätzen und des Reallohnwachstums erhöht. Der internationale Warenhandel stagniert, die bisher identifizierten Risiken einer Zunahme der Handelsspannungen und geopolitischen Konflikte, die sich im Laufe des Sommers abzeichneten, und die Unsicherheiten in Bezug auf die Handelspolitik und Brexit sind nicht zurückgegangen.[2]

Die Arbeitslosigkeit ging in mehreren Ländern zurück, die Arbeitslosenquote in der EU-28 lag unter 7 %, dem niedrigsten Stand seit 2000. Hinter den aggregierten Maßen verbergen sich jedoch Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern. Das Vereinigte Königreich, Deutschland und große Teile Mitteleuropas haben Arbeitslosenquoten unter 5 %, während Italien, Spanien und Griechenland weiterhin zweistellige Arbeitslosenquoten aufweisen.[3]

Insgesamt dürfte die Wirtschaft des Euroraums in diesem und im nächsten Jahr weiter expandieren, wobei sich das prognostizierte jährliche Wachstum von 1,9 % im Jahr 2018 auf 1,1 % im Jahr 2019 (1,4 % in der EU) verlangsamen dürfte, bevor es sich im Jahr 2020 prognostiziert auf 1,2 % festigt (1,4 % in der EU).[4]

Im Dezember 2019 beschloss der EZB-Rat, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. -0,50 % zu belassen. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden, bis er feststellt, dass sich die Inflationsaussichten in seinem Projektionszeitraum deutlich einem Niveau annähern, das hinreichend nahe, aber unter 2 % liegt und dass sich diese Annäherung in der Dynamik der zugrunde liegenden Inflation durchgängig widerspiegelt.[5]

Die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen in mehreren Ländern, darunter Deutschland, Frankreich, die Niederlande und Dänemark, sind in den letzten Monaten ins Minus gerutscht. Dies führt nach wie vor zu einem Renditevorteil von Immobilien, trotz der auch hier vorherrschenden Renditekompression.[6]

Aufgrund des erhöhten Preisniveaus und der sinkenden Renditen hat sich die Preissteigerung weiterhin in den meisten Ländern Europas verlangsamt. Im ersten Halbjahr 2018 ist der Hauspreisindex der Eurozone um 2,3 Punkte gegenüber dem Jahresende 2018 auf einen Indexwert von 117,8 (2015 = 100) angestiegen. In anderen Ländern fällt die Steigerung deutlicher aus: Dänemark (+5,5 Punkte), Polen (+5,0 Punkte), Niederlande (+4,5 Punkte), Portugal (+9,2 Punkte), Österreich (+4,2 Punkte) oder Spanien (+3,3 Punkte) zeigten einen ausgeprägten Preisanstieg. Die Hauspreise auf dem italienischen Wohnungsmarkt

[1] EU – Autumn 2019 Economic Forecast, S. xi: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip115_en_0.pdf
[2] EU – Autumn 2019 Economic Forecast, S. 1: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip115_en_0.pdf
[3] CBRE 2019, S. 5: EMEA Real Estate Market Outlook 2020
[4] EU – Autumn 2019 Economic Forecast, S. 2: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip115_en_0.pdf
[5] EZB-Pressemitteilung 12.12.2019: https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2019/html/ecb.mp191212~06d84240ae.de.html
[6] CBRE 2019, S. 9: EMEA Real Estate Market Outlook 2020

schwanken ohne eindeutige Tendenz zwischen den Indexwerten von 99,0 und 100,0 Punkten. In Großbritannien und Irland haben die Preisniveaus während des Vergleichszeitraums leicht nachgelassen (-0,1 Punkte bzw. -0,7 Punkte), liegen dennoch mit 116 bzw. 134 Punkten über den Werten von 2015.[1] Auch für den weiteren Verlauf des Jahres 2020 wird der überwiegende Teil der europäischen Wohnungsmärkte weiter aufwärtsgerichtet sein, wenn auch gebremster als in den vorangegangenen Quartalen. Die Nachfrage nach Immobilien wird – auch mangels Anlagealternativen – hoch bleiben. Das Angebot nimmt zwar durch Projektentwicklungen fast überall zu, jedoch kann es weiterhin als nicht ausreichend klassifiziert werden.[2]

Akquisitionen

In der bayerischen Landeshauptstadt München wurde ein Mehrfamilienhaus mit 31 Wohnungen gekauft. Der Kaufpreis liegt bei ca. 12,5 Mio. EUR und stellt eine Erweiterung des Portfolios an einem der europäischen Top-Investmentmärkte dar.

In Wolfsburg hat der Fonds das Portfolio um ein Wohn- und Geschäftshaus-Bestandsgebäude für nahezu 30 Mio. EUR erweitert. Das Objekt bietet kleine Wohnungen, die insbesondere auf 1-2-Personen Haushalte zugeschnitten sind und sich aufgrund ihrer erschwinglichen Gesamtmiete für eine sehr breite Mietergruppe eignen: Auszubildende, Singles, Berufsanfänger etc.

Bei dem in Bernau im Speckgürtel Berlins erworbenen Objektes in Höhe von ca. 22 Mio. EUR, handelt es sich um sechs freistehende Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 84 barrierefrei zugänglichen, altersgerechten Wohnungen.

In den Niederlanden erwarb der Fonds einen 8.140 m² großen Seniorenwohnkomplex in der Großstadt Deventer für ca. 17 Mio. EUR. Die Wohnanlage aus dem Jahr 2000 besteht aus drei Gebäudekörpern mit 84 seniorengerecht konzipierten Wohnungen. Ebenfalls Bestandteil des Komplexes ist eine Pflegeeinrichtung in Drittbesitz, welche etwaige Bedürfnisse an seniorengerechten Services abdeckt.

In Nieuwegein, im Süden Utrechts, mit über 350.000 Einwohner die viertgrößte Stadt der Niederlande und Heimat einer der wichtigsten und größten niederländischen Universitäten, befindet sich ein in 2019 zu Wohnzwecken umgenutztes ehemaliges Bürogebäude mit nunmehr 96 Apartments, welches zu einem Kaufpreis von 17 Mio. EUR in den Fonds aufgenommen werden konnte. Dieses wird überwiegend von Young Professionals bewohnt, also Berufseinsteigern, die am innovativen und prosperierenden Standort Utrecht arbeiten.

Zudem hat der Catella Wohnen Europa für 15 Mio. EUR einen 42 Wohnungen umfassenden Wohnimmobilienbestand im dänischen Tåstrup in der dänischen Hauptstadtregion erworben. Die Wohnanlage aus dem Jahr 2006 bietet erschwinglichen Wohnraum im Großraum Kopenhagen. Vorteil der Wohnlage ist die hervorragende Bahnanbindung an Kopenhagens Zentrum, welches in 20 Minuten Bahnfahrt zu erreichen ist.

Strategie

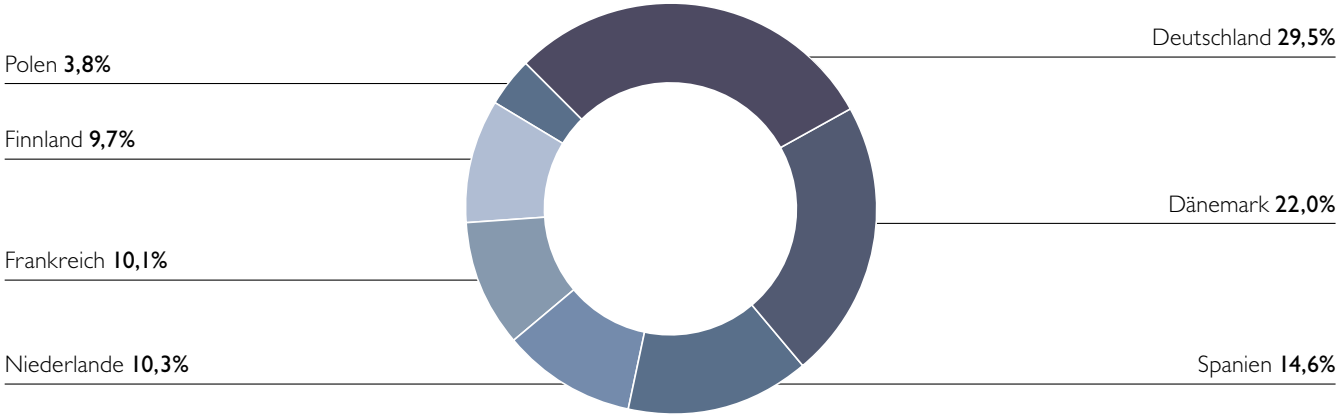
Neben dem paneuropäischen Ansatz verfolgt die Fondsstrategie auch die Diversifikation im Bereich der Nutzungen. Zurzeit sind annähernd 20 % des Investitionsvolumens in Business Apartments und Mikroapartments für Young Professionals sowie Seniorenwohnen angelegt. Dabei handelt es sich um Alternativen zum klassischen Wohnen, da die Mietverträge oftmals kürzere Laufzeiten haben, die Wohnungen teilweise möbliert sind und die optimierten Wohnungsgrößen für eine höhere Erschwinglichkeit der Gesamtmieten sorgen. Diese alternativen Angebote zielen auf Märkte ab, die in Zukunft, unterstützt durch Megatrends in Gesellschaft und Arbeitswelt, weiter an Bedeutung gewinnen werden. Zur Absicherung der Zukunftsfähigkeit der Immobilienankäufe werden deren Optionen sowie die Kriterien der Nachhaltigkeit betrachtet.

[1] Eurostat House Price Index: https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc_hpi_q&lang=en
[2] bulwiengesa 2019, S. 6: Immobilienboom ohne Ende? Sind Risiken der Liquidität und sinkender Zinsen richtig eingepreist?

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

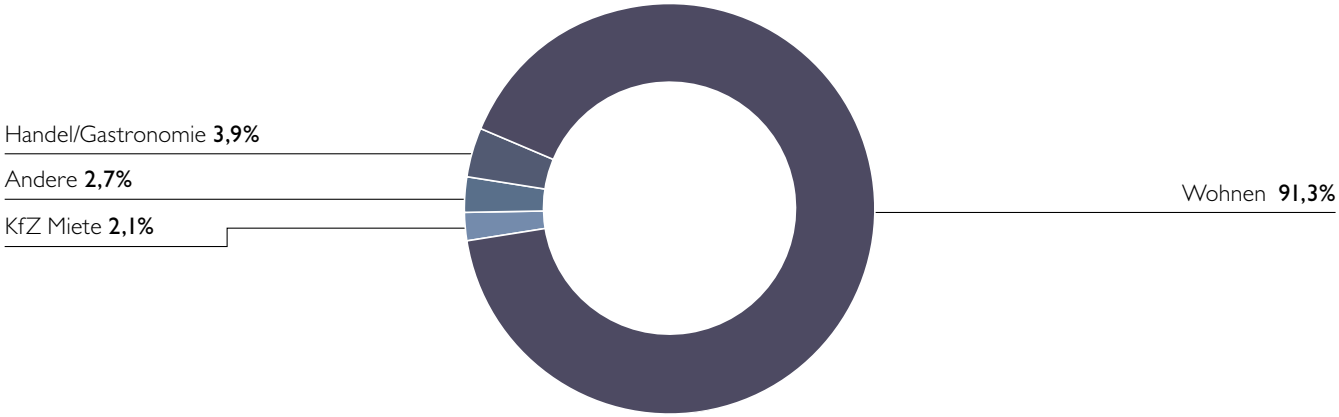
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert[1])



Nutzungsarten der Fondsimmobilien

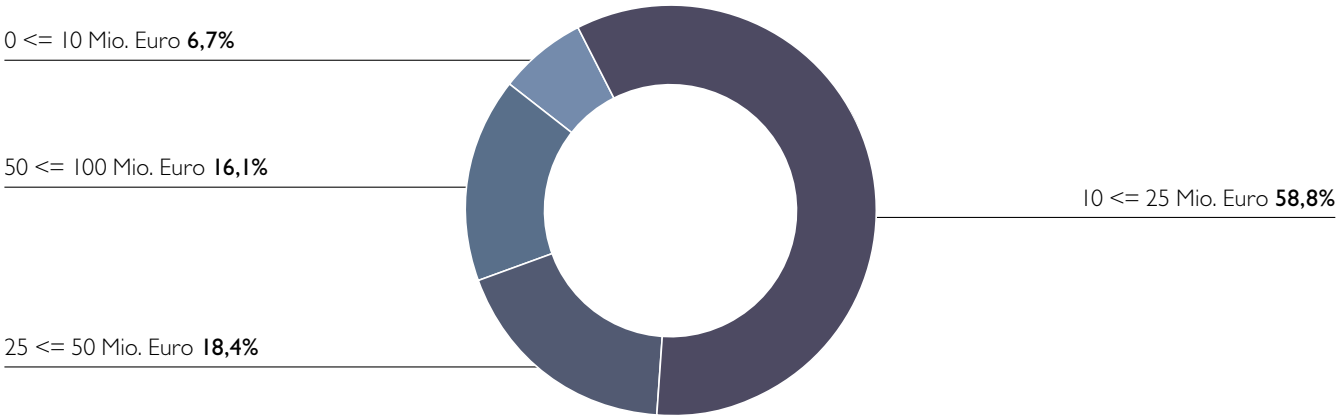
(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



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

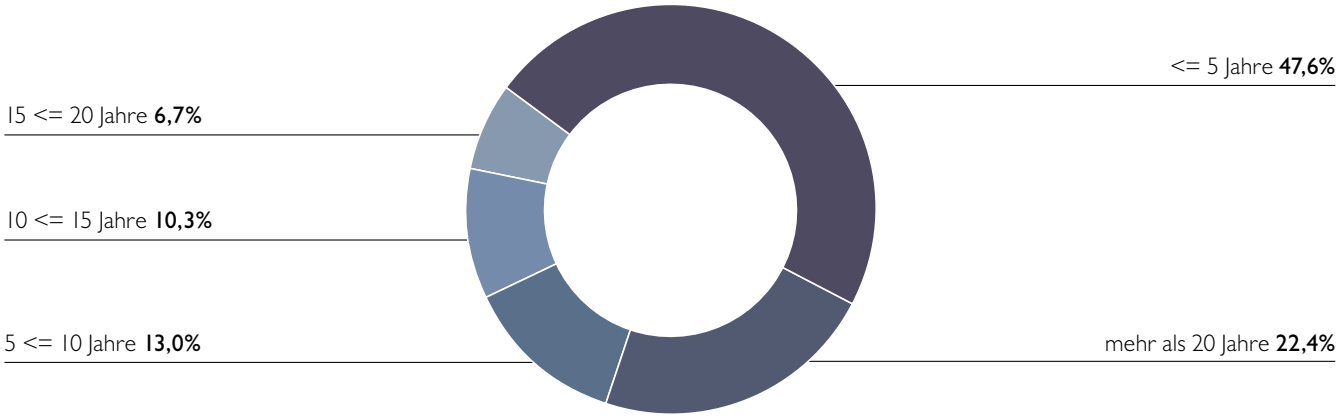
Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis Verkehrswert[1])



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(auf Basis der im Sachverständigengutachten angegebenen Restnutzungsdauern)



Zwischenbericht der Fondsverwaltung

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 104.025 TEUR (Stand 30.06.2019: 150.690 TEUR) und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften)	In % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
	in TEUR		in TEUR	
Euro-Kredite	88.820	10,6	44.590	5,3
DKK	0	0	58.578	7,0
Gesamt	**88.820**	**10,6**	**103.168**	**12,3**

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto) in %
DKK	25.367	3,0
PLN	9.099	1,1
Gesamt	**34.466**	**4,1**

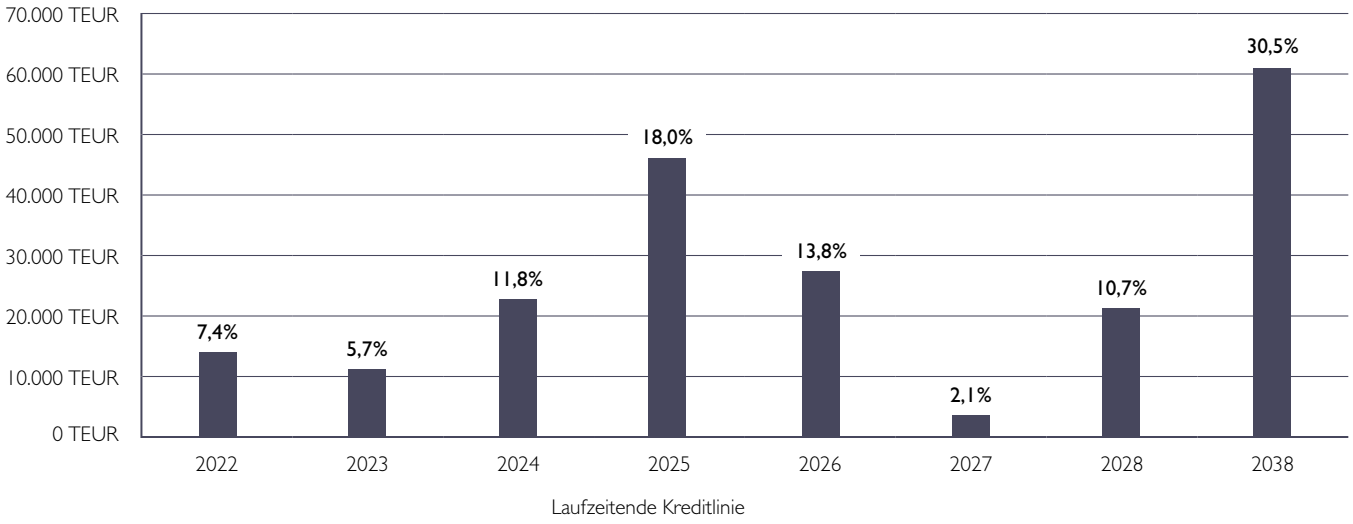
Übersicht Zinsänderungsrisiko

	in TEUR	in %
unter 1 Jahr	0	0,0
1-2 Jahre	0	0,0
2-5 Jahre	90.016	46,9
5-10 Jahre	101.972	53,1
über 10 Jahre	0	0,0
Gesamt	**191.988**	**100,0**

Zwischenbericht der Fondsverwaltung

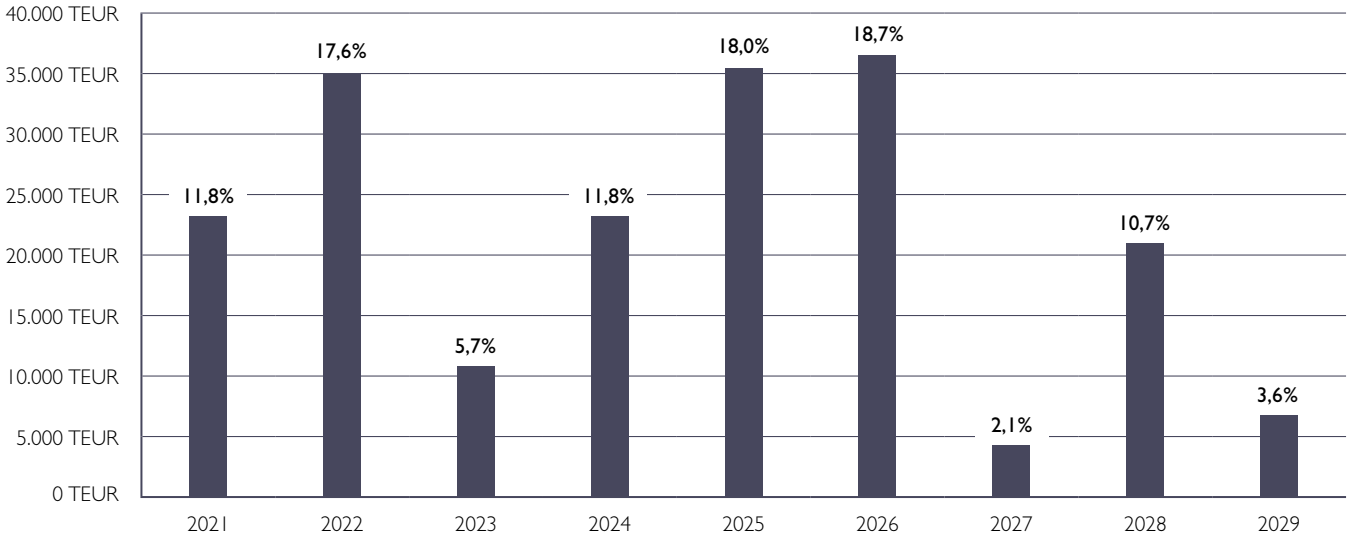
Ende der Laufzeit der Kredite

In % des Kreditvolumens[1] (Basis Kalenderjahr)



Ende der Zinsfestschreibung

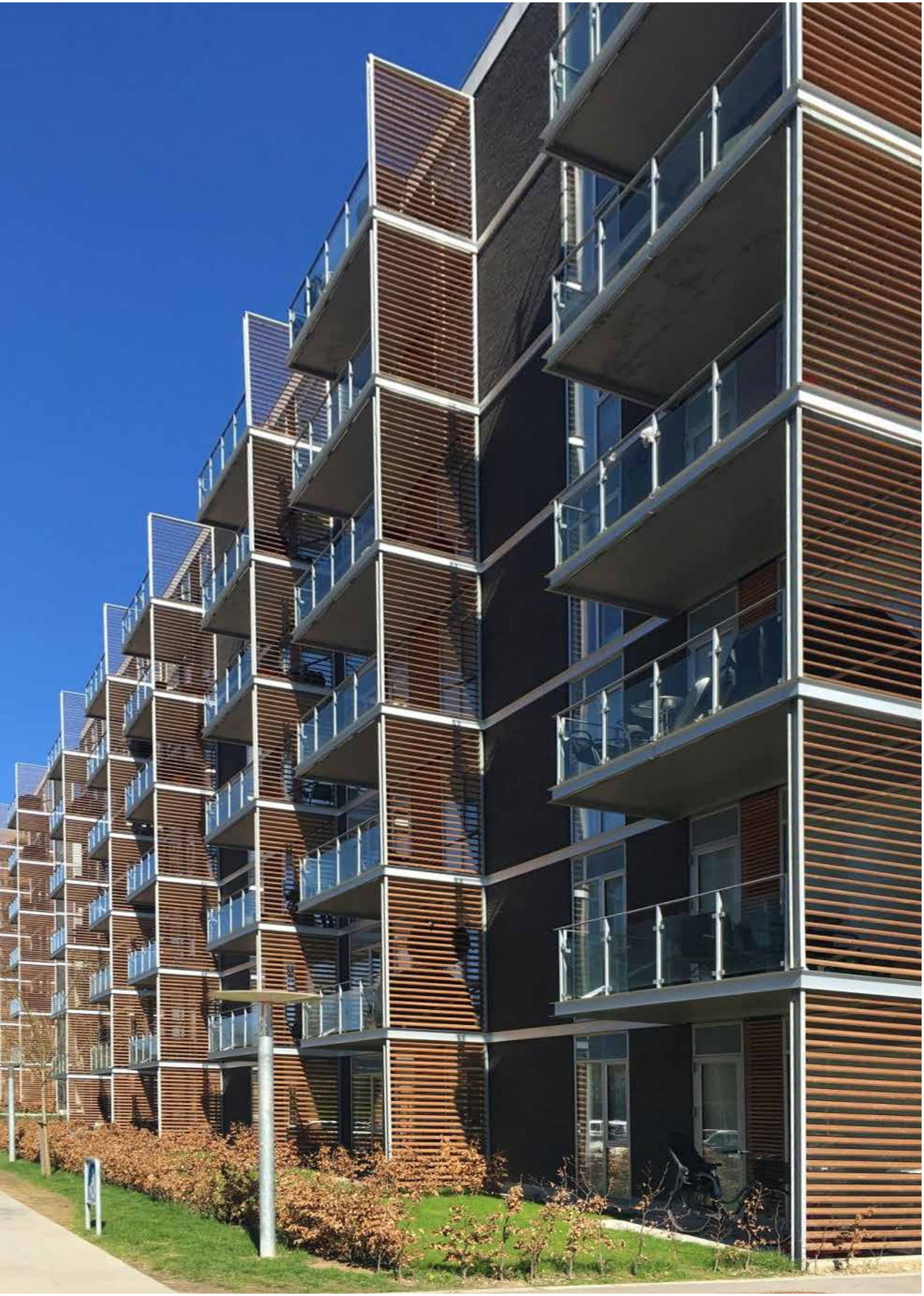
In % des Kreditvolumens (Basis Kalenderjahr)



Personal und Organisation

Herr Peter Scherkamp wurde am 1. August 2019 zum Mitglied des Aufsichtsrats der Catella Real Estate AG bestellt.

[1] Kreditvolumen gesamt 191.988 TEUR.



Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 (Vermögensübersicht)

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A.	Vermögensgegenstände			
I.	Immobilien			
	(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	1. Mietwohngrundstücke		294.545.000,00	35,35
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	2. Gemischtgenutze Grundstücke		11.455.000,00	1,37
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	3. Grundstücke im Zustand der Bebauung		12.310.442,94	1,48
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	Summe der Immobilien		**318.310.442,94**	**38,20**
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II.	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
	(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)			
	1. Mehrheitsbeteiligungen		227.732.375,39	27,33
	(davon in Fremdwährung)	(69.886.772,85)		
	Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		**227.732.375,39**	**27,33**
	(davon in Fremdwährung)	(69.886.772,85)		
III.	Liquiditätsanlagen			
	(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)			
	1. Bankguthaben		104.024.644,37	12,49
	(davon in Fremdwährung)	(6.323.060,84)		
	Summe der Liquiditätsanlagen		**104.024.644,37**	**12,49**
	(davon in Fremdwährung)	(6.323.060,84)		
IV.	Sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		4.676.504,21	0,56
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		203.280.649,86	24,40
	(davon in Fremdwährung)	(90.567.547,86)		
	3. Zinsansprüche		2.399.899,87	0,29
	(davon in Fremdwährung)	(1.140.241,30)		
	4. Anschaffungsnebenkosten			
	bei Immobilien		20.837.966,49	
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		5.779.821,53	
	(davon in Fremdwährung)	(523.601,11)		
	5. Andere		49.507.448,70	5,94
	(davon in Fremdwährung)	(152.500,26)		
	Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		**286.482.290,66**	**34,38**
	(davon in Fremdwährung)	(92.383.890,53)		
	Summe Vermögensgegenstände		**936.549.753,36**	**112,41**
	(davon in Fremdwährung)	(168.593.724,22)		

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B.	Schulden			
I.	Verbindlichkeiten aus			
	1. Krediten		-88.820.000,00	-10,66
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-5.582.778,13	-0,67
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	3. Grundstücksbewirtschaftung		-3.834.583,61	-0,46
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	4. anderen Gründen		-1.971.431,53	-0,24
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	Summe der Verbindlichkeiten		**-100.209.063,27**	**-12,03**
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
II.	Rückstellungen		**-3.150.097,73**	**-0,38**
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
	Summe der Schulden		**-103.359.161,00**	**-12,41**
	(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
C.	Fondsvermögen		**833.190.592,36**	**100,00**
	Anteilwert (EUR)			**10,38**
	Umlaufende Anteile (Stück)			**80.231.074**

Devisenkurse per:	27.12.2019
Dänische Kronen	1 Euro = 7,46650 DKK
Polnische Zloty	1 Euro = 4,26820 PLN
Britische Pfund	1 Euro = 0,85180 GBP

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 27.12.2019 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenkassamittelkursen in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31.12.2019 weist der Catella Wohnen Europa das Netto-Fondsvermögen von 833.191 TEUR aus. Bei 80.231.074 Anteilen entspricht dies zum Stichtag einem Anteilpreis von 10,38 EUR.

Im Berichtszeitraum wurden 12.602.479 Anteile ausgegeben und 20.000 Anteile zurückgenommen, was einem Netto-Mittelzufluss von 131.005 TEUR entspricht.

Zum 31.12.2019 zählen 21 direkt gehaltene Objekte zum Portfolio und 24 indirekt über 27 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte zum Portfolio des Catella Wohnen Europa. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im *'Immobilienverzeichnis'* dargestellt.

Immobilien

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften beläuft sich zum Berichtsstichtag auf insgesamt 318.310 TEUR.
Es setzt sich aus vierzehn Wohnimmobilien und sieben gemischt genutzten Grundstücken zusammen.

In der Berichtsperiode wurde eine direkt gehaltene Immobilie in Deutschland erworben.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Berichtstag beläuft sich der Wert der Beteiligungen auf 227.732 TEUR.

Der Fonds hält zum Stichtag 27 Mehrheitsbeteiligungen an deutschen (CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG, CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, CWE Beteiligungs GmbH und die Catella CWE 01 Deutschland GmbH), dänischen (CWE Danmark ApS, CWE Teglporten K/S, CWE Åbyen K/S, CWE Danmark 01 ApS, CWE 01 Danmark ApS, CWE Taastrup K/S), luxemburgischen (CWE Denmark 01 S.à r.l.), spanischen (Catella WE Holding Spain S.L., Catella WE 01-SPAIN S.L., Catella WE 02-SPAIN S.L., Catella WE 03-SPAIN S.L., Catella WE 04-SPAIN S.L., Catella WE 05-SPAIN S.L. und Catella WE 06-Spain S.L.), polnischen (CWE 01 Sp. z o.o.) und finnischen (CWE Finland 01 Holding Ky, CWE Finland 01 Oy, Asunto Oy Espoon Myllynkivi, Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8, Asunto Oy Helsingin Viikinportti, Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76, Asunto Oy Keravan Jaakonkulma, Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 2) Beteiligungsgesellschaften.

Alle dänischen Gesellschaften werden von dem Fonds unmittelbar durch die luxemburgische Beteiligung CWE Denmark 01 S.à r.l., alle finnischen durch die CWE Finland 01 Holding Ky und alle spanischen durch die Catella WE Holding Spain S.L. gehalten.

Es wurden drei indirekt gehaltene Immobilien mittels Share Deal im Berichtszeitraum erworben.

Im Geschäftsjahr wurden die Gesellschaften CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG und CWE Taastrup K/S gegründet.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 104.025 TEUR (Stand 30.06.2019: 150.690 TEUR) und werden allesamt auf den laufenden Bankkonten gehalten. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht *Bestand der Liquidität* dargestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 286.482 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung 4.677 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus Mietforderungen in Höhe von (1.634 TEUR) sowie Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von (3.042 TEUR) zusammen.

Es bestehen Zinsansprüche aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 2.400 TEUR.

Die fortgeführten Anschaffungsnebenkosten für die direkt gehaltenen Immobilien betragen insgesamt 20.838 TEUR, die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen betragen 5.780 TEUR. In der Berichtsperiode ergaben sich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.539 TEUR.

Andere Forderungen bestehen insgesamt in Höhe von 49.507 TEUR. Im Wesentlichen sind darin die Forderungen aus Ankäufen in Höhe von 44.588 TEUR, Forderungen aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 693 TEUR, Forderungen an die Finanzverwaltung in Höhe von 4.172 TEUR sowie sonstige Forderungen in Höhe von 55 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 100.209 TEUR.

In den Verbindlichkeiten aus Krediten werden Darlehen in Höhe von 88.820 TEUR zur Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte in Deutschland und Frankreich ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben belaufen sich auf 5.583 TEUR.

Unter den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 3.835 TEUR werden mit 3.813 TEUR insbesondere die Vorauszahlungen auf Betriebskosten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen über 1.971 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften in Höhe von 846 TEUR, Verbindlichkeiten aus Darlehnszinsen in Höhe von 148 TEUR, Verbindlichkeiten der Finanzverwaltung in Höhe von 363 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten in Höhe von 410 TEUR, Verbindlichkeiten der Verwahrstelle in Höhe von 67 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 138 TEUR.

Rückstellungen

Zum Stichtag werden Rückstellungen in Höhe von 3.150 TEUR ausgewiesen.

Es wurden Rückstellungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 716 TEUR, für Steuern in Höhe von 2.325 TEUR sowie Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 109 TEUR.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis[1]

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %
1		Ginsterweg 7-43 **DE** – 53757 St. Augustin	W	W 93,8 K 6,2
2		Friedensallee 28-30 **DE** – 25335 Elmshorn	W	W 94,2 K 5,8
3		Büdinger Straße 9-23 **DE** – 61118 Bad Vilbel	W	W 93,7 K 6,3
4		Bonhoefferstraße 25-33, Westendstraße 22-38 **DE** – 63477 Maintal	W	W 98,0 K 1,7 A 0,3
5		Soltauer Ring 8 **DE** – 21079 Hamburg	E/W	W 96,8 K 1,0 A 2,2
6		Schneverdinger Weg 2-6 **DE** – 21079 Hamburg	W	W 96,7 K 2,2 A 1,1
7		Heppstraße 95, Borsigstraße 8 **DE** – 72770 Reutlingen	W/G	B 0,8 W 83,2 K 2,1 A 13,9
8		An der Barriere 7-17, Bergheimer Straße 498 d-i **DE** – 41466 Neuss	W/G	I 28,4 W 70,3 K 1,3

Art des Grundstücks
E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
GB Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W Gemischtgenutztes Grundstück
So Sonstiges
W Mietwohngrundstück

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

Ausstattungsmerkmale
S Stellplatz
G Garage
K Klimaanlage
A Aufzug
E Einbauküche

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs-merkmale
1/2017	48/49	1981/1987/ 1988/1995	11.672	-	6.468	S, G
5/2017	43	1970/1996/ 1982	2.435	-	2.388	S, G, E
5/2017	49/53	1965/1988/ 1992/2000	13.079	-	6.105	S, G, A
5/2017	53/54	1963/1964/ 1992/1993/ 2007	10.788	-	9.818/9.844	S
6/2017	43	1963/1982/ 2003/ 2009	6.890	-	6.255	S, A, E
07/2017	40/39	1962/1978/ 1979/2009	12.359	-	8.215	S, G, A
07/2017	61/58	1996/1997/ 2000/2002/ 2008	3.762	670	3.802	S, G, A
07/2017	48	1959/1987/ 2007	4.413	743	2.420	G

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben.
[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.
[4] Übergang von Nutzen und Lasten.
[5] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis[1]

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %
9		Cronenberger Straße 347-357 **DE** – 42349 Wuppertal	W/G	I 25,8 W 70,6 A 3,6
10		Kiwittsmoor 28-30 **DE** – 22417 Hamburg	W	W 92,6 K 7,2 A 0,2
11		Erich-Schmidt-Weg 1-22 **DE** – 37083 Göttingen	W/G	B 1,5 W 93,6 K 4,7 A 0,2
12		Gothlandstraße 2-14, Ritterstraße 24-26 Wachtstraße 3-15, Trappenstraße 13-17 **DE** – 23558 Lübeck	W	W 100,0
13		Anne-Conway-Straße 11, 13 **DE** – 28558 Bremen	W	W 100,0
14		Hochring 39 **DE** – 38440 Wolfsburg	W/G	B 0,9 W 98,0 K 1,1
15		8 Rue Jules de Guesde **FR** – 33150 Cenon	GB	W 100
16		146 Rond-Point-Thiers **FR** – 93340 Le Raincy	GB	- -

Art des Grundstücks
E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
GB Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W Gemischtgenutztes Grundstück
So Sonstiges
W Mietwohngrundstück

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

Ausstattungsmerkmale
S Stellplatz
G Garage
K Klimaanlage
A Aufzug
E Einbauküche

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs-merkmale
07/2017	38/39	1969/1970/ 1977/1978/ 1993	4.222	807	3.407	S, A
07/2017	47	1968/1986/ 2009	13.800	-	5.631	S, G, A
08/2017	43/48	1970/1982/ 1987/1990	20.968	144	11.752	G, A
11/2017	51/49	1929/1988/ 1990	7.098	-	7.366	A
3/2018	69	2018	3.830/3.836	-	7.213	S, G, A
4/2018	42	1963/1981/1991/2015	9.334	58	6.545	S, G, A
4/2018	60/70	2019	3.837	782	2.838	S, G, K, A, E
5/2018	70/60	2019	7.053	835	3.699	G, A, E

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben.
[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.
[4] Übergang von Nutzen und Lasten.
[5] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis[1]

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[2]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[3] in %
17		Seminarstraße 2, 2a, Weißeritzstraße 28-32 **DE** – 01067 Dresden	W	B 1,4 W 90,6 K 8,0
18		Avenue du Maréchal Foch 50 **FR** – 78700 Conflans-Sainte-Honorine	W	W 100,0
19		Boulevard Saint- Just 22 **FR** – 86000 Poitiers	W	W 100,0
20		Rue Denis Papin 26 **FR** – 29900 Concarneau	W	W 100,0
21		Burgwall 9-17, Braunschweiger Straße 99, 101 **DE** – 38444 Wolfsburg	W/G, E	B 40,7 W 57,0 A 2,2

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

S	Stellplatz
G	Garage
K	Klimaanlage
A	Aufzug
E	Einbauküche

Erwerbsdatum[4]	RND[5]	Baujahr / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungs-merkmale
6/2018	79	2018	2.697	71	4.930	G, A
1/2019	67/57	2016	3.016	608/1.254	4.206	G, A, E
1/2019	66/56	2015	9.030	896	5.850	S, A, E
1/2019	68/58	2017	14.519	1.027/2.043	5.431	S, A, E
12/2019	48	1967/1969 1997/2019	19.524	9.315	11.449	S, G, A, E

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben.
[3] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.
[4] Übergang von Nutzen und Lasten.
[5] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis[1]

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[2, 3]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[4] in %
22		-	CWE Denmark 01 S.à r.l., Luxembourg Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 317.078 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	-	- -
23		-	Catella WE Holding SPAIN, S.L., Madrid Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 46.819 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-	- -
24		Calle de Genova 5 **SP**– 28004 Madrid	Catella WE 01- SPAIN, S.L.[7], Madrid Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 8.382 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.578 TEUR	W/G	A 2,1 W 80,8 K 5,3 I 11,8
25		Calle Alaro 4 **SP** – 28042 Madrid	Catella WE 02- SPAIN, S.L.[7], Madrid Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 5.119 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.725 TEUR	W	W 100,0
26		Rambla Poblenou 124-126, Carrer de Sant Joan de Malta 148-152 **SP** – 08018 Barcelona	Catella WE 03- SPAIN, S.L.[7], Madrid Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 10.401 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.470 TEUR	W/G	W 80,1 K 1,4 I 18,5
27		-	CWE 01 Beteiligungs GmbH, München Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 20 TEUR Gesellschafterdarlehen: - TEUR	-	- -
28		Helftheuvelpassage 8-22 **NL**–5224 AP Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG[8], Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 17.667 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.860 TEUR	W	W 96,8 A 3,2
29		Chicagostraat 4-34, 74-86, 90-106, Detroitpad 7-54, Edinburghpad 10-49 **NL** – 1334 KD, KB, KH Almere	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 17.319 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.613 TEUR	W	W 96,7 K 3,3

Art des Grundstücks
E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
GB Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W Gemischtgenutztes Grundstück
So Sonstiges
W Mietwohngrundstück

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

Ausstattungsmerkmale
S Stellplatz
G Garage
K Klimaanlage
A Aufzug
E Einbauküche

Erwerbs-datum[5]	RND[6]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
05/2016	-	-	-	-	-	-
9/2016	-	-	-	-	-	-
10/2016 (Beteiligung 9/2016)	68/57	1920/1996/ 2007/2013	604	352	2.822	G, A, E,
10/2016 (Beteiligung 9/2016)	69	2008	2.096	-	4.639	S, G, K, A, E
10/2016 (Beteiligung 9/2016)	62	2001	1.555	1.292	6.005	G, A, E
10/2016	-	-	-	-	-	-
11/2016 (Beteiligung 10/2016)	63/58	1975/1997/ 2002/2016	4,542/1.179	111	4.253	A, E
11/2016 (Beteiligung 10/2016)	72/71	2010/2011	4.542	-	11.873/11980	G, A, E

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.
[3] Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.
[4] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.
[5] Übergang von Nutzen und Lasten.
[6] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.
[7] Die Immobilien-Gesellschaft wird mittelbar über die Catella WE Holding SPAIN, S.L., Madrid gehalten.
[8] Die Gesellschaft CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin hält derzeit drei Immobilien Den Bosch, Almere und Hertogenbosch.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis[1]

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[2, 3]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[4] in %
30		Calle Francisco Ferreras 3 **SP**–28320 Pinto	Catella WE 04-Spain (Vesta)[7], Madrid Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 10.981 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.200 TEUR	W	W 100,0
31		Calle Rafael Congar 4 **SP**–28320 Pinto	Catella WE 05-Spain (Brosta)[7], Madrid Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 6.869 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.400 TEUR	W	W 100,0
32		Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a **DE** – 55122 Mainz	CWE 01 Deutschland GmbH, München Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 10.311 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	W/G	B 2,1 W 95,5 K 2,4
33		Van Grobbendoncklaan 65-195 **NL** – 5213 AV Hertogenbosch	CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG[8], Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 17.319 TEUR Gesellschafterdarlehen: 3.860 TEUR	W	W 100,0
34		Paseo de los Donantes de Sangre 24-28, Calle Remigia Echarren 6,8 **SP**–31015 Pamplona	Catella WE 06-Spain S.L.[7], Pamplona Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 7.698 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.400 TEUR	W	W 99,9 K 0,1
35		Plaza Puerta de Badostain 1-17 Calle Ibia 2-10 **SP**–31621 Sarriguren	Catella WE 06-Spain S.L.[7], Pamplona Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 7.698 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.400 TEUR	W	W 99,6 K 0,3 A 0,1
36		-	CWE Finland 01 Holding Ky, Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 41.780 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-	- -
37		-	CWE Finland 01 Oy, Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 2,5 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-	- -

Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

S	Stellplatz
G	Garage
K	Klimaanlage
A	Aufzug
E	Einbauküche

Erwerbs-datum[5]	RND[6]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
01/2017	65	2004	4.073	-	9.046	G, A, E
01/2017	66	2005	4.073	-	9.046	G, A, E
10/2017 (Beteiligung 11/2016)	68	2017	1.264	143/165	2.282/2.259	G, A, E
12/2017 (Beteiligung 10/2016)	64/63	1977/2002/ 2003/2016	4.542/2.880	-	3.204	S, A
06/2018	68	2007	2.757	-	7.104	G, A
06/2018	67	2006	8.977	20/9	15.076	G, A
06/2019	-	-	-	-	-	-
06/2019	-	-	-	-	-	-

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.
[3] Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.
[4] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.
[5] Übergang von Nutzen und Lasten.
[6] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.
[7] Die Immobilien-Gesellschaft wird mittelbar über die Catella WE Holding SPAIN S.L., Madrid gehalten.
[8] Die Gesellschaft CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin hält derzeit drei Immobilien Den Bosch, Almere und Hertogenbosch.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis[1]

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[2, 3]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[4] in %
38		Vuoreksen Puistokatu 76 **FI** – 33870 Tampere	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 76[7], Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 1.451 TEUR Gesellschafterdarlehen: 5.571 TEUR	W	I 8,9 W 85,8 K 1,8 A 3,5
39		Jontikka 2 **FI** – 40100 Jyväskylä	Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 2[7], Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 2.032 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.459 TEUR	W	I 2,2 W 95,7 K 2,1
40		Vattuniemenkuja 8 **FI** – 00210 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Vattuniemenkuja 8[7], Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 6.436 TEUR Gesellschafterdarlehen: 7.847 TEUR	W	I 2,8 W 94,1 K 3,1
41		Viikinportti 2 **FI** – 00790 Helsinki	Asunto Oy Helsingin Viikinportti[7], Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 1.576 TEUR Gesellschafterdarlehen: 11.388 TEUR	W	I 92,7 W 5,0 K 2,3
42		Vesirattaanmäki 1 **FI** – 02740 Espoo	Asunto Oy Espoon Myllynkivi[7], Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 1.956 TEUR Gesellschafterdarlehen: 4.640 TEUR	W	W 99,0 K 1,0
43		Jaakkolantie 2 **FI** – 04250 Kerava	Asunto Oy Keravan Jaakonkulma[7], Helsinki Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 1.787 TEUR Gesellschafterdarlehen: 2.401 TEUR	W	W 98,4 K 1,6
44		-	CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 88 TEUR Gesellschafterdarlehen: -	-	- -
45		Bloemendalsweg 3,11,13 **NL** – 7429 AL Colmschate Deventer	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 1 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.453 TEUR	-	W 98,1 K 1,9

Art des Grundstücks
E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
GB Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W Gemischtgenutztes Grundstück
So Sonstiges
W Mietwohngrundstück

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

Ausstattungsmerkmale
S Stellplatz
G Garage
K Klimaanlage
A Aufzug
E Einbauküche

Erwerbs-datum[5]	RND[6]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
06/2019	62/72	2011	4.885	276	3.375	S, G, A, E
06/2019	62/72	2011	764	31	2.299	S, G, A, E
06/2019	62/72	2011	2.460	137	3.526	G, A, E
06/2019	62/72	2011	3.870	275	4.804	G, A, E
06/2019	62/72	2011	4.083	-	2.309	S, A, E
06/2019	62/72	2011	8.448	-	1.618	S, G, E
06/2019	-	-	-	-	-	-
10/2019	51	2000	15.148	-	8.139	S, G, A, E

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.
[3] Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.
[4] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.
[5] Übergang von Nutzen und Lasten.
[6] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.
[7] Die Immobilien-Gesellschaft wird mittelbar über die CWE Finland 01 Holding Ky, Helsinki gehalten.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis[1]

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung[2, 3]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[4] in %	
46		Wattbaan 31 **NL** – 3439 ML Nieuwegein	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG, Berlin Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 1 TEUR Gesellschafterdarlehen: 8.145 TEUR	-	W	100
47		Eigtveds Alle 2-12 **DK** – 2630 Taastrup	CWE Taastrup K/S, Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 23.249 TEUR Gesellschafterdarlehen: 34.592 TEUR	-	W	100

Art des Grundstücks
E Erbbaurecht
G Geschäftsgrundstück
GB Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W Gemischtgenutztes Grundstück
So Sonstiges
W Mietwohngrundstück

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

Ausstattungsmerkmale
S Stellplatz
G Garage
K Klimaanlage
A Aufzug
E Einbauküche

Erwerbs-datum[5]	RND[6]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
11/2019	60	1989/2009/ 2019	5.400	-	3.984	S, A
12/2019	57	2006	3.605	-	4.198	A

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.
[3] Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.
[4] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.
[5] Übergang von Nutzen und Lasten.
[6] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Immobilienverzeichnis[1]

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung[2, 3]

Lfd. Nr.		Lage des Grundstücks	Informationen zur Beteiligung	Art des Grundstücks	Art der Nutzung[4] in %	
48		Gyngemose Parkvej 2A-F **DK** – 2860 Soborg	CWE Danmark 01 S.à r.l.[8], Luxembourg Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 317.078 TDKK Gesellschafterdarlehen: 58.100 TDKK	W	W	
49		Alliancevej 14-36, Ostkaj 9 **DK** – 2450 Kopenhagen	CWE Teglporten K/S[7] Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 157.130 TDKK Gesellschafterdarlehen:285.000 TDKK	W/G	W K I	95,8 2,1 2,1
50		-	CWE Danmark ApS[7] Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 47 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-	-	-
51		Zlota 44 **PL** – 00-120 Warschau	CWE 01 Sp. z o.o., Warschau Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 78.515 TPLN Gesellschafterdarlehen: 66.500 TPLN	W	W I K	93,8 1,9 4,3
52		Søren Frichs Vej/Lokesvej 9A **DK** – 8230 Abyhøj, Aarhus	CWE Åbyen K/S, Aarhus Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 70.495 TDKK Gesellschafterdarlehen: 182.200TDKK	W	W K	96,1 3,9
53		-	CWE Danmark 01 ApS Kopenhagen Beteiligungsquote: 100% Gesellschaftskapital: 47 TDKK Gesellschafterdarlehen: -	-	-	-

Art des Grundstücks

E	Erbbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
GB	Grundstück im Zustand der Bebauung
G/W	Gemischtgenutztes Grundstück
So	Sonstiges
W	Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

S	Stellplatz
G	Garage
K	Klimaanlage
A	Aufzug
E	Einbauküche

Erwerbs-datum[5]	RND[6]	Baujahr/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche Gewerbe in m²	Nutzfläche Wohnen in m²	Ausstattungs-merkmale
100,0	75	2014	1.658	-	8.198	A, E
12/2016 (Beteiligung 12/2016)	67/77	2016	6.541	403	14.471	G, A, E
12/2016 (Beteiligung 12/2016)	-	-	-	-	-	-
07/2017 (Beteiligung 06/2016)	70	2017	1.056/4.591	273	8.241	G, A, E
1/2018 (Beteiligung 06/2016)	69/79	2018	6.984	-	13.010	S, G, A, E
1/2018 (Beteiligung 01/2018)	-	-	-	-	-	-

[1] Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.
[2] Sämtliche Angaben lt. Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.
[3] Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.
[4] Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrages.
[5] Übergang von Nutzen und Lasten.
[6] Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten in Jahren.
[7] Die CWE Danmark Aps und die CWE Teglholmen K/S befinden sich jeweils zu 100% im Eigentum der CWE Denmark 01 S.à r.l.
[8] Die Gesellschaft CWE Denmark 01 S.à r.l. hält derzeit die Immobilie Gyngemose Parkvej sowie die 100%igen Beteiligungen an der CWE Danmark Aps und die CWE Teglholmen K/S.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote[1] in %	Branche des Hauptmieters[2]	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren
1	Ginsterweg 7-43 **DE** – 53757 St. Augustin	5,5	-	0,4
2	Friedensallee 28-30 **DE** – 25335 Elmshorn	2,2	-	0,2
3	Büdinger Straße 9-23 **DE** –61118 Bad Vilbel	4,8	-	0,2
4	Bonhoefferstraße 25-33, Westendstraße 22-38 **DE** – 63477 Maintal	1,4	-	0,3
5	Soltauer Ring 8 **DE** – 21079 Hamburg	0,7	Telekommunikation	0,3
6	Schneverdinger Weg 2-6 **DE** – 21079 Hamburg	0,7	Telekommunikation	0,2
7	Heppstraße 95, Borsigstraße 8 **DE** – 72770 Reutlingen	0,2	Heime und Sozialwesen	0,4
8	An der Barriere 7-17, Bergheimer Straße 498 d-i **DE** – 41466 Neuss	1,0	Handel	0,2
9	Cronenberger Straße 347-357 **DE** – 42349 Wuppertal	0,6	Gesundheitswesen	2,1
10	Kiwittsmoor 28-30 **DE** – 22417 Hamburg	5,0	-	0,2
11	Erich-Schmidt-Weg 1-22 **DE** – 37083 Göttingen	0,8	Gesundheitswesen	0,3
12	Gothlandstraße 2-14, Ritterstraße 24-26 Wachtstraße 3-15, Trappenstraße 13-17 **DE** – 23558 Lübeck	0,8	-	0,3
13	Anne-Conway-Straße 11, 13 **DE** – 28558 Bremen	0,0	Öffentliche Verwaltung	0,3
14	Hochring 39 **DE** – 38440 Wolfsburg	6,2	-	0,3

Nettosollmiete[3] annualisiert in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
597,9	4,2	596,1/597,9	11.390,0/12.000,0	28,1
210,9	5,6	201,8/202,7	3.760,0/3.770,0	36,3
827,2	4,5	795,4/793,6	18.270,0/18.300,0	39,4
1.039,6	4,5	1.024,3/1.022,2	23.150,0/23.200,0	37,3
546,3	6,3	530,8/530,5	8.500,0/8.800,0	22,8
704,9	5,6	692,2/691,9	12.800,0/12.400,0	33,4
593,4	4,5	587,0/586,4	13.260,0/13.400,0	39,0
332,3	5,0	332,4	6.700,0/6.710,0	38,7
326,4	6,8	314,4	4.630,0/5.000,0	47,2
605,3	5,5	593,6/591,8	10.900,0/11.000,0	18,5
923,1	5,0	919,0	18.800,0/18.400	33,9
698,3	5,0	695,5/696,0	14.030,0/13.800,0	0,0
1.675,6	5,3	1.488,6/1.483,1	31.800,0/31.000,0	41,4
670,6	5,9	660,3	11.500,0/11.400,0	43,7

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.
[2] Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.
[3] Werte per 30.06.2019, annualisiert.
[4] (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.
[5] Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.
[6] Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.
[7] Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote[1] in %	Branche des Hauptmieters[2]	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren
15	8 Rue Jules de Guesde **FR** – 33150 Cenon	0,0	Heime und Sozialwesen	11,8
16	146 Rond-Point-Thiers **FR** – 93340 Le Raincy	-	-	-
17	Seminarstraße 2, 2a, Weißeritzstraße 28-32 **DE** – 01067 Dresden	2,5	-	0,2
18	Avenue du Maréchal Foch 50 **FR** – 78700 Conflans-Sainte-Honorine	0,0	Heime und Sozialwesen	8,4
19	Boulevard Saint- Just 22 **FR** – 86000 Poitiers	0,0	Heime und Sozialwesen	7,2
20	Rue Denis Papin 26 **FR** – 29900 Concarneau	0,0	Heime und Sozialwesen	9,7
21	Burgwall 9-17, Braunschweiger Straße 99, 101 **DE** – 38444 Wolfsburg	4,3	Sonst. Dienstleistung	0,4

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Nettosollmiete[3] annualisiert in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
507,8	4,3	507,8	11.900,0/11.810,0	0,0
-	-	793,7	19.300,0/19.190,0	0,0
618,1	4,2	617,2/618,0	14.700,0/14.470,0	51,4
946,4	3,8	946,4	25.300,0/24.700,0	29,9
739,7	4,1	739,7	18.200,0/17.500,0	30,3
744,8	4,1	744,8	18.000,0/17.950,0	29,7
1.879	6,4	1.879,5	29.400,0	0,0

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.
[2] Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.
[3] Werte per 30.06.2019, annualisiert.
[4] (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.
[5] Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.
[6] Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.
[7] Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote[1] in %	Branche des Hauptmieters[2]	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren
22	Calle de Genova 5 **SP**– 28004 Madrid	17,1	-	1,7
23	Calle Alaro 4 **SP** – 28042 Madrid	2,3	-	3,4
24	Rambla Poblenou 124-126, Carrer de Sant Joan de Malta 148-152 **SP** – 08018 Barcelona	4,4	Handel	4,9
25	Helftheuvel passage 8-22 **NL**–5224 AP Hertogenbosch	2,5	Telekommunikation	0,5
26	Chicagostraat 4-34, 74-86, 90-106, Detroitpad 7-54, Edinburghpad 10-49 **NL** – 1334 KD, KB, KH Almere	3,8	-	0,3
27	Calle Francisco Ferreras 3 **SP**–28320 Pinto	1,4	-	2,7
28	Calle Rafael Congar 4 **SP**–28320 Pinto	2,8	-	2,6
29	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a **DE** – 55122 Mainz	22,2	Grundstücks- und Wohnungs-wesen	0,1
30	Van Grobbendoncklaan 65-195 **NL** – 5213 AV Hertogenbosch	0,7	-	0,5
31	Paseo de los Donantes de Sangre 24-28, Calle Remigia Echarren 6,8 **SP**–31015 Pamplona	0,3	-	1,1
32	Plaza Puerta de Badostain 1-17 Calle Ibia 2-10 **SP**–31621 Sarriguren	0,3	-	1,3
33	Vuoreksen Puistokatu 76 **FI** – 33870 Tampere	2,5	Gastgewerbe	0,3
34	Jontikka 2 **FI** – 40100 Jyväskylä	1,0	-	0,3
35	Vattuniemenkuja 8 **FI** – 00210 Helsinki	2,9	-	0,3

Nettosollmiete[3] annualisiert in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
1.098,2	4,7	1.055,1/902,0	24.300,0/22.700,0	30,7
809,5	5,0	801,4	15.900,0/16.500,0	25,0
1.138,8	4,2	1.137,9/1.128,9	27.500,0/26.100,0	26,1
969,4	6,0	937,7/943,7	15.650,0/16.900,0	28,7
1.371,8	5,7	1.366,9/1.368,7	24.450,0/24.100,0	27,4
836,7	6,0	827,5/804,3	14.100,0/14.000,0	0,0
838,6	5,9	833,0/828,1	14.300,0	0,0
757,2	5,5	759,4/764,9	13.900,0/13.500,0	29,2
700,7	5,7	701,9	12.600,0/11.900,0	0,0
413,8	4,8	413,2/413,3	8.510,0/8.700,0	40,1
915,8	4,9	902,7	18.790,0/18.900,0	0,0
668,5	6,2	640,9/501,2	10.780,0/10.800,0	0,0
439,1	4,9	443,1/359,8	8.990,0/9.100,0	0,0
1.022,1	4,3	1.016,9/847,0	23.180,0/24.200,0	0,0

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.
[2] Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.
[3] Werte per 30.06.2019, annualisiert.
[4] (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.
[5] Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.
[6] Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.
[7] Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Übersicht Verkehrswerte und Mieten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote[1] in %	Branche des Hauptmieters[2]	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren
36	Viikinportti 2 **FI** – 00790 Helsinki	3,0	Handel	0,3
37	Vesirattaanmäki 1 **FI** – 02740 Espoo	2,5	-	0,2
38	Jaakkolantie 2 **FI** – 04250 Kerava	1,8	-	0,3
39	Bloemendalsweg 3,11,13 **NL** – 7429 AL Colmschate Deventer	2,7	-	0,3
40	Wattbaan 31 **NL** – 3439 ML Nieuwegein	0,0	-	0,2
41	Eigtveds Alle 2-12 **DK** – 2630 Taastrup	0,0	-	0,2

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Zeitraumbezogene Leerstandsquote[1] in %	Branche des Hauptmieters[2]	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren
42	Gyngemose Parkvej 2A-F **DK** – 2860 Soborg	0,8	-	1,0
43	Alliancevej 14-36, Ostkaj 9 **DK** – 2450 Kopenhagen	6,3	Produktion	0,3
44	Zlota 44 **PL** – 00-120 Warschau	52,5	-	0,7
45	Søren Frichs Vej/Lokesvej 9A **DK** – 8230 Abyhøj, Aarhus	12,7	-	0,2

Nettosollmiete[3] annualisiert in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
1.241,1	5,4	1.259,7/1.109,6	24.600,0/21.720,0	0,0
566,0	6,0	564,6/478,4	9.500,0/9.270,0	0,0
331,8	6,8	344,0/275,8	4.900,0/4.850,0	0,0
971,7	5,6	974,2	17.210,0	0,0
934,5	5,6	873,5	16.900,0	0,0
678,0	4,7	4.933,5	14.478,0	48,2

Nettosollmiete[3] annualisiert in TEUR	Nettosollmiete[4] in %	Gutachterliche Bewertungsmiete[5] in TEUR	Aktueller Verkehrswert lt. Gutachten[6] in TEUR	Fremdfinanzierungsquote[7] in %
1.656,4	4,8	12.376,4	34.871,8/34.782,0	27,3
3.768,9	4,6	28.267,8/28.207,8	81.698,3/82.676,0	27,5
2.083,7	6,6	8.063,2/2/8.033,2	32.203,3/30.809,2	0,0
2.711,6	5,1	20.389,1/20.391,0	52.769,0/53.237,8	36,8

[1] Zeitraumbezogene Leerstandsquote im Berichtszeitraum, Basis Jahres-Nettosollmiete.
[2] Eine Ermittlung ist nicht möglich, da der Fokus auf Wohnimmobilien liegt.
[3] Werte per 30.06.2019, annualisiert.
[4] (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.
[5] Jahresrohertrag laut Gutachten. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.
[6] Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.
[7] Bezogen auf die Verkehrswerte zum Stichtag.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten 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 abgeschrie-bene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleiben-de ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
1	Ginsterweg 7-43 **DE** – 53757 St. Augustin	10.840,0	1.239,2	704,6	534,6	11,4	61,8	864,6	84
2	Friedensallee 28-30 **DE** – 25335 Elmshorn	3.650,0	444,7	237,3	207,5	12,2	22,1	324,5	88
3	Büdinger Straße 9-23 **DE** –61118 Bad Vilbel	17.600,0	2.019,9	1.056,0	963,9	11,5	101,0	1.481,3	88
4	Bonhoefferstraße 25-33, Westendstraße 22-38 **DE** – 63477 Maintal	22.290,0	2.565,7	1.337,4	1.228,3	11,5	128,3	1.882,3	88
5	Soltauer Ring 8 **DE** – 21079 Hamburg	8.770,0	883,5	394,7	488,9	10,1	44,2	655,0	89
6	Schneverdinger Weg 2-6 **DE** – 21079 Hamburg	13.250,0	1.316,8	582,3	734,4	9,9	65,8	987,4	90
7	Heppstraße 95, Borsigstraße 8 D**DE** – 72770 Reutlingen	12.580,0	1.333,4	629,0	704,4	10,6	66,7	1.000,0	90
8	An der Barriere 7-17, Bergheimer Straße 498 d-i **DE** – 41466 Neuss	6.380,0	775,8	416,0	359,8	12,2	38,7	580,9	90
9	Cronenberger Straße 347-357 **DE** – 42349 Wuppertal	5.100,0	616,8	331,5	285,3	12,1	30,8	461,4	90
10	Kiwittsmoor 28-30 **DE** – 22417 Hamburg	10.380,0	1.042,2	426,6	615,5	10,0	52,1	781,1	90
11	Erich-Schmidt-Weg 1-22 **DE** – 37083 Göttingen	17.362,5	1.818,2	868,1	950,1	10,5	90,9	1.378,4	91
12	Gothlandstraße 2-14, Ritter-straße 24-26, Wachtstraße 3-15, Trappenstraße 13-17 **DE** – 23558 Lübeck	13.400,0	1.678,5	871,0	807,5	12,5	83,9	1.314,8	94
13	Anne-Conway-Straße 11, 13 **DE** – 28558 Bremen	30.720,0	2.266,6	1.536,0	730,6	7,4	113,3	1.851,1	98

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten	Anschaffungs-nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK des Kauf-preises	Im Berichts-zeitraum abgeschrie-bene ANK	Zur Ab-schreibung verbleiben-de ANK	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
14	Hochring 39 **DE** – 38440 Wolfsburg	11.635,4	1.296,5	639,8	656,7	11,1	64,8	1.069,6	99
15	8 Rue Jules de Guesde **FR** – 33150 Cenon	8.324,4	-	-	-	-	-	-	-
16	146 Rond-Point-Thiers **FR** – 93340 Le Raincy	12.487,9	-	-	-	-	-	-	-
17	Seminarstraße 2, 2a, Weißeritzstraße 28-32 **DE** – 01067 Dresden	13.984,0	1.244,2	489,4	754,8	8,9	62,2	1.047,2	101
18	Avenue du Maréchal Foch 50 **FR** – 78700 Conflans-Sainte-Honorine	24.660,0	962,9	377,6	585,4	3,9	48,1	866,6	108
19	boulevard Saint- Just 22 **FR** – 86000 Poitiers	17.490,0	690,5	306,1	384,4	3,9	34,5	621,5	108
20	Rue Denis Papin 26 **FR** – 29900 Concarneau	17.850,0	694,9	312,4	382,4	3,9	34,7	625,4	108
21	Burgwall 9-17, Braunschweiger Straße 99, 101 **DE** – 38444 Wolfsburg	29.400,0	3.070,4	-	1.496,6	10,4	25,6	3.044,8	119

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten 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 abgeschrie-bene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleiben-de ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	Calle de Genova 5 **SP**– 28004 Madrid	23.950,0	466,9	-	466,9	1,9	23,4	315,6	81
25	Calle Alaro 4 **SP** – 28042 Madrid	12.900,0	860,4	774,0	86,4	6,7	43,0	580,8	81
26	Rambla Poblenou 124-126, Carrer de Sant Joan de Malta 148-152 **SP** – 08018 Barcelona	23.700,0	2.127,4	1.969,3	158,1	9,0	105,5	1.424,8	81
27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	Helftheuvelpassage 8-22 **NL**–5224 AP Hertogenbosch	15.298,1	173,9	-	173,9	1,1	8,7	118,8	80
29	Chicagostraat 4-34, 74-86, 90-106, Detroitpad 7-54, Edinburghpad 10-49 **NL** – 1334 KD, KB, KH Almere	21.750,0	669,2	436,5	232,7	3,1	33,5	457,3	80
30	Calle Francisco Ferreras 3 **SP**–28320 Pinto	11.942,8	216,4	-	216,4	1,8	-	-	-
31	Calle Rafael Congar 4 **SP**–28320 Pinto	11.507,2	207,9	-	207,9	1,8	-	-	-
32	Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a **DE** – 55122 Mainz	13.085,7	913,0	627,0	286,0	7,0	45,6	707,6	81

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs-nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK des Kauf-preises	Im Berichts-zeitraum abgeschrie-bene ANK	Zur Ab-schreibung verbleiben-de ANK	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit-raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
CWE Denmark 01 S.à r.l. [1]	51.971,4	2.489,2	-	2.489,2	4,8	25,1	317,4	76
Catella WE Holding SPAIN, S.L.	48.551,3	1.757,6	-	1.757,6	3,6	48,5	647,9	80
Catella WE 01- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Catella WE 02- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Catella WE 03- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
CWE 01 Beteiligungs GmbH	25,0	-	-	-	-	-	-	-
CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	18.119,7	828,7	-	828,7	4,6	42,5	573,9	80
CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	18.119,7	828,7	-	828,7	4,6	42,5	573,9	80
Catella WE 04- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	9,8	137,1	84
Catella WE 05- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	9,4	132,2	84
CWE 01 Deutschland GmbH	10.135,0	242,2	-	242,2	2,4	11,8	161,6	81

[1] Die CWE Denmark 01 S.à r.l. mit Sitz in Luxemburg wird auf Grund des Immobilienvermögens in Dänemark in der Funktionalwährung DKK geführt. Die lokale Bilanz nach Lux GAAP wird allerdings in EUR erstellt.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten 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 abgeschrie-bene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleiben-de ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
33	Van Grobbendoncklaan 65-195 **NL** – 5213 AV Hertogenbosch	11.783,0	453,0	233,7	219,3	3,8	22,8	357,8	80
34	Paseo de los Donantes de Sangre 24-28, Calle Remigia Echarren 6,8 **SP**–31015 Pamplona	8.190,1	129,3	-	129,3	1,6	29,4	494,7	101
35	Plaza Puerta de Badostain 1-17 Calle Ibia 2-10 **SP**–31621 Sarriguren	18.208,9	279,0	-	279,0	1,5	63,9	1.075,7	101
36	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	Vuoreksen Puistokatu 76 **FI** – 33870 Tampere	10.475,0	-	-	-	-	-	-	-
41	Jontikka 2 **FI** – 40100 Jyväskylä	8.725,0	-	-	-	-	-	-	-
42	Vattuniemenkuja 8 **FI** – 00210 Helsinki	22.290,0	-	-	-	-	-	-	-
43	Viikinportti 2 **FI** – 00790 Helsinki	21.180,0	-	-	-	-	-	-	-
44	Vesirattaanmäki 1 **FI** – 02740 Espoo	8.700,0	-	-	-	-	-	-	-
45	Jaakkolantie 2 **FI** – 04250 Kerava	4.330,0	-	-	-	-	-	-	-

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs-nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK des Kauf-preises	Im Berichts-zeitraum abgeschrie-bene ANK	Zur Ab-schreibung verbleiben-de ANK	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit-raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
CWE 01 Niederlande GmbH & Co. KG	18.119,7	828,7	-	828,7	4,6	42,5	573,9	80
Catella WE 06- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Catella WE 06- SPAIN, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
CWE Danmark 01 ApS	-	-	-	-	-	-	-	-
CWE 02 Niederlande GmbH & Co. KG	0,5	-	-	-	-	-	-	-
CWE Finland 01 Holding Ky	41.780,0	1.313,6	-	1.313,6	3,1	62,5	1.240,8	113
CWE Finland 01 Oy	2,5	13,0	-	13,0	513,6	0,1	12,9	113
As. Oy Tampereen Voureksen Puistokatu	-	-	-	-	-	-	-	-
As. Oy Jyväskylä Jontikka	-	-	-	-	-	-	-	-
As. Oy Helsingin Vattuniemenkuja	-	-	-	-	-	-	-	-
As. Oy Helsingin Viikinportti	-	-	-	-	-	-	-	-
As. Oy Espoo Myllynkivi	-	-	-	-	-	-	-	-
As. Oy Keravan Jaakonkulma	-	-	-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil I:

Übersicht Anschaffungskosten

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten 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 abgeschrie-bene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleiben-de ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
46	Bloemendalsweg 3,11,13 **NL** – 7429 AL Colmschate Deventer	17.210,3	600,0	-	600,0	3,5	-	-	-
47	Wattbaan 31 **NL** – 3439 ML Nieuwegein	16.619,5	270,0	-	270,0	1,6	-	-	-
48	Eigtveds Alle 2-12 **DK** – 2630 Taastrup	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Lfd. Nr.	Immobilie	Angaben zur Immobilie							
		Kaufpreis bzw. Baukosten 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 abgeschrie-bene ANK in TEUR	Zur Ab-schreibung verbleiben-de ANK in TEUR	Vorauss. verbleibender AfA-Zeitraum in Monaten
49	Gyngemose Parkvej 2A-F **DK** – 2860 Soborg	31.072,1	378,4	-	378,4	1,2	23,5	238,0	76
50	Alliancevej 14-36, Ostkaj 9 **DK** – 2450 Kopenhagen	75.858,8	1.158,1	-	1.158,1	1,5	223,4	797,6	83
51	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52	Zlota 44 **PL** – 00-120 Warschau	39.478,0	62,1	-	62,1	0,2	31,6	62,1	77
53	Søren Frichs Vej/Lokesvej 9A **DK** – 8230 Abyhøj, Aarhus	51.418,1	843,9	-	843,9	1,6			

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs-nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK des Kauf-preises	Im Berichts-zeitraum abgeschrie-bene ANK	Zur Ab-schreibung verbleiben-de ANK	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit-raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG	17.592,5	-	-	-	-	-	-	-
CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG	17.592,5	-	-	-	-	-	-	-
CWE Taastrup K/S	-	218,8	-	218,8	-	1,8	217,0	119

Beteiligung	Angaben zur Beteiligung							
	Kaufpreis	Anschaffungs-nebenkosten gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK des Kauf-preises	Im Berichts-zeitraum abgeschrie-bene ANK	Zur Ab-schreibung verbleiben-de ANK	Vorauss. verbleibender AfA-Zeit-raum
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in Monaten
CWE Denmark 01 S.à r.l..	51.971,4	2.489,2	-	2.489,2	4,8	25,1	317,4	76
CWE Teglholmen K/S[1]	-	-	-	-	-	57,1	789,7	83
CWE Danmark ApS[1]	-	-	-	-	-	-	-	-
CWE 01 Sp. z o.o., Warschau	27.486,1	737,6	-	737,6	2,7	40,4	525,0	77
CWE Åbyen K/S	-	-	-	-	-	23,7	173,4	96

[1] Die CWE Danmark Aps und die CWE Teglporten K/S befinden sich jeweils zu 100% im Eigentum der CWE Denmark 01 S.à r.l.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – 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 der Immobilie	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	38444 Wolfsburg, Burgwall 9-17, Braunschweiger Straße 99, 101	W/G, E	12/2019

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. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum fanden folgende Ankäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung statt.

Land	Name der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
Deutschland	CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG	Berlin	100,00%	08/2019
Dänemark	CWE Taastrup K/S	Kopenhagen	100,00%	11/2019

Folgende Immobilien wurden für die Immobilien-Gesellschaft CWE 03 Niederlande GmbH & Co. KG in Deutschland erworben:

Land	Lage der Immobilie	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Niederlande	7429 AL Colmschate Deventer, Bloemendalsweg 3,11,13	W	10/2019
Niederlande	3439 ML Nieuwegein, Wattbaan 31	W	11/2019

Folgende Immobilie wurde für die Immobilien-Gesellschaft CWE Taastrup K/S in Dänemark erworben:

Land	Lage der Immobilie	Art des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
Dänemark	2630 Taastrup, Eigtveds Alle 2-12	W	12/2019

IV. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

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

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

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

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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

III. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

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

IV. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

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

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil II:

Bestand der Liquidität

Bei den Liquiditätsanlagen mit einem Gesamtvolumen von 104.025 TEUR (12,5 % des Fondsvermögens) handelt es sich in voller Höhe um Bankguthaben.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Caceis Bank S.A., Germany Branch, München	24.762	Davon: 15.582 DKK 17.934 TPLN
ING Bank Slaski S.A., Warschau	34	147 TPLN
UniCredit Bank AG (Bayerische HypoVereinsbank AG), München	15.717	
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	2.999	
Berliner Sparkasse, Berlin	10.016	
Aareal Bank AG, Wiesbaden	14.687	
Bayerische Landesbank, München	30.254	
Oberbank AG, Niederlassung Deutschland, München	5.556	
Summe	**104.025**	

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

I. Geldmarktinstrumente	Stand 31.12.2019
Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.	-

II. Investmentanteile	Stand 31.12.2019
Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.	-

III. Wertpapiere	Stand 31.12.2019
Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.	-

IV. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte	Stand 31.12.2019
Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.	-

V. Sicherungsgeschäfte

Stichtag 31.12.2019

1. Devisentermingeschäfte

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

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

	Nominalwert	Kurswert Verkauf in TEUR	Kurswert Kauf in TEUR	Vorläufiges Ergebnis in TEUR
EUR – PLN	120.000 TPLN	27.171	28.017	-846
EUR – PLN	**120.000 TPLN**	**27.171**	**28.017**	**-846**
EUR – DKK	175.000 TDKK	23.492	23.448	44
EUR – DKK	400.000 TDKK	53.678	53.617	61
EUR – DKK	182.200 TDKK	24.445	24.397	48
EUR – DKK	55.000 TDKK	7.381	7.381	0
EUR – DKK	**812.200 TDKK**	**108.995**	**108.843**	**153**

2. Zins-Swaps[1]

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.

[1] Zins-Swaps wurden von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften abgeschlossen.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 – Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			4.676.504,21	0,56
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		3.042.302,89		
davon Mietforderungen		1.634.201,32		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			203.280.649,86	24,40
(davon in Fremdwährung)	(90.567.547,86)			
3. Zinsansprüche			2.399.899,87	0,29
(davon in Fremdwährung)	(1.140.241,30)			
4. Anschaffungsnebenkosten			26.617.788,02	3,19
(davon in Fremdwährung)	(523.601,11)			
bei Immobilien		20.837.966,49		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		5.779.821,53		
(davon in Fremdwährung)	(523.601,11)			
5. Andere			49.507.448,70	5,94
(davon in Fremdwährung)	(152.500,26)			
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		692.640,29		
Kurswert Verkauf EUR 108.995.371,91	Kurswert Stichtag EUR 108.842.731,62	Vorl. Ergebnis EUR 152.640,29		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-88.820.000,00	-10,66
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-5.582.778,13	-0,67
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-3.834.853,61	-0,46
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. anderen Gründen			-1.971.431,53	-0,24
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		-845.665,08		
Kurswert Verkauf EUR 27.170.836,64	Kurswert Stichtag EUR 28.016.501,72	Vorl. Ergebnis EUR -845.665,08		
III. Rückstellungen			**-3.150.097,73**	**-0,38**
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen			**833.190.592,36**	**100,00**
Anteilwert (EUR)			**10,38**	
Umlaufende Anteile (Stück)			**80.231.074**	

Devisenkurse per 27.12.2019

Dänische Kronen	1 Euro = 7,46650 DKK
Polnische Zloty	1 Euro = 4,26820 PLN
Britische Pfund	1 Euro = 0,85180 GBP

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 27.12.2019 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenkassamittelkursen in Euro umgerechnet.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 01. Juli 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-187.814,29	
(davon in Fremdwährung)	(-2.302,53)			
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Qst)			110,52	
(davon in Fremdwährung)	(110,52)			
3. Sonstige Erträge			10.230,06	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Erträge aus Immobilien			8.281.054,96	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			6.460.711,08	
(davon in Fremdwährung)	(2.432.990,10)			
6. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			473.290,79	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Summe der Erträge				**15.037.583,12**
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-3.862.814,51	
a) Betriebskosten		-1.768.079,77		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) Instandhaltungskosten		-1.711.819,90		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) Kosten der Immobilienverwaltung		-333.511,85		
(davon in Fremdwährung)	(-6,69)			
d) Sonstige Kosten		-49.402,99		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			-93.998,26	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Steuern			-21.628,63	
(davon in Fremdwährung)	(-21,63)			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-532.448,49	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Verwaltungsvergütung			-2.326.002,46	
6. Verwahrstellenvergütung			-117.211,45	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-67.482,52	
8. Sonstige Aufwendungen			-287.405,51	
davon Kosten externer Bewerter		-218.367,29		
Summe der Aufwendungen				**-7.308.991,83**
III. Ordentlicher Nettoertrag				**-7.728.591,29**

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne			107,94	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		107,94		
(davon in Fremdwährung)	107,94			
2. Realisierte Verluste			-646,50	
a) aus Immobilien		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
d) Sonstiges		-646,50		
(davon in Fremdwährung)	(-646,50)			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				**-538,56**
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich				**533.039,11**
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				**8.261.091,84**
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			13.366.137,41	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-5.026.576,77	
3. Währungskursveränderungen			-158.122,01	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				**8.181.438,63**
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				**16.442.530,47**

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge** im Berichtszeitraum betragen insgesamt 15.038 TEUR.

Im Berichtszeitraum des Fonds wurden **Zinsen aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von -188 TEUR im Inland und 0,1 TEUR im Ausland erzielt. Diese resultieren aus Zinsen für Tagesgelder, Bankguthaben und Termingelder.

Die **sonstigen Erträge** betragen 10 TEUR. Diese resultieren aus der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 8.281 TEUR setzen sich im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien (6.430 TEUR), Erträgen aus Nebenkostenvorauszahlungen (1.984 TEUR), sowie sonstige Erträge der Immobilien (-133 TEUR) zusammen.

Die **Erträge aus Immobilien-Gesellschaften** in Höhe von 6.461 TEUR enthalten die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften (1.189 TEUR), sowie die Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (5.271 TEUR).

Die **Eigengeldverzinsung** in Höhe von 473 TEUR resultiert aus den aktivierten Bauzinsen für die Bauprojekte in Berlin sowie Cenon und Le Raincy in Frankreich.

Aufwendungen

Die **Aufwendungen** in Höhe von 7.309 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, Erbbauzinsen, Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen, Vergütung an die Fondsverwaltung, Verwahrstellenvergütung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie Sonstige Aufwendungen.

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 3.863 TEUR setzen sich aus Betriebskosten (1.768 TEUR), Instandhaltungskosten (1.712 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung (334 TEUR) und sonstigen Kosten (49 TEUR) zusammen. Die Position **Instandhaltungskosten** bezieht sich auf die Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung der Immobilien. Die Sonstigen Kosten enthalten übrige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien (49 TEUR).

Im Berichtszeitraum wurden **Erbbauzinsen** in Höhe von 94 TEUR für die Immobilien erfasst.

Die Position **Steuern** in Höhe von 22 TEUR beinhalten im Wesentlichen die Rückstellungen für Körperschaftsteuer.

Die Position **Zinsen aus Kreditaufnahmen** beinhaltet Zinsaufwand in Höhe von 532 TEUR.

Im Berichtszeitraum fielen für die **Vergütung an die Fondsverwaltung** 2.326 TEUR an. Die Ankaufsgebühren für die Objekte sind hier nicht enthalten, da diese nicht in den Aufwand gebucht werden, sondern als Anschaffungskosten des jeweiligen Objektes berücksichtigt werden.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Berichtszeitraum betrug 117 TEUR, die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** 35 TEUR.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 287 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 218 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 69 TEUR.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beläuft sich insgesamt auf -0,5 TEUR. Dieses resultiert aus Gewinnen aus Währungskursveränderungen (0,1 TEUR) und Verlusten aus Währungskursveränderungen (-0,6 TEUR).

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 533 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

In Summe ergibt sich für die abgelaufene Periode ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 8.261 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraums in Höhe von insgesamt 8.181 TEUR resultiert aus der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (13.366 TEUR) und Verluste (-5.027 TEUR) bei Immobilien und in den Beteiligungsgesellschaften sowie den nicht realisierten Währungskursänderungen (-158 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das Geschäftsjahr ein Ergebnis in Höhe von 16.443 TEUR.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Einfacher Ansatz

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wendet den einfachen Ansatz im Sinne der Derivateverordnung zur Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten beim Sondervermögen an.

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure	136.166.208,55 EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	CACEIS Bank S.A. Germany Branch, München Deutsche Bank, München UniCredit Bank AG, München Bayerische Landesbank, München Oberbank AG, München

II. Sonstige Angaben

Anteilwert	10,38 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag (Stück)	80.231.074

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Inhaltsverzeichnis

I. Immobilien
- 1. Grundlagen der Immobilienbewertung
- 2. Ankaufs- und Regelbewertungen
- 3. Außerplanmäßige Nachbewertungen
- 4. Organisation der Bewertertätigkeit
- 5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter
  - 5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter
  - 5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerters
  - 5.3 Versicherung
  - 5.4 Honorar
- 6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden
- 7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz
- 8. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung
- 9. Verfahren für den Informationsaustausch
- 10. Objektbesichtigungen
- 11. Bewertungsgutachten
- 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen
- 1. Bankguthaben
- 2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere
  - 2.1 An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände
  - 2.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenständ ohne handelbaren Kurs
  - 2.3. Investmentanteile
  - 2.4 Geldmarktinstrumente
- 3. Derivate
- 4. Wertpapier-Darlehen
- 5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte
- 6. Forderungen
- 7. Anschaffungsnebenkosten
- 8. Verbindlichkeiten
- 9. Rückstellungen
  - 9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
  - 9.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
- 10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten
- 11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
- 12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten- und Rückstellungen

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und –verfahren

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

Anhang

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

I. Immobilien

1.Grundlagen der Immobilienbewertung

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

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

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

- die für Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;

- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;

- die zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien von Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, und für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist. Das Gutachten darf nicht länger vor Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden sein, als dieses nach dem in den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus zulässig ist; § 251 Abs. 1 Satz 3 KAGB ist zu beachten;

- die zum Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Sondervermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

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

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

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

2. Ankaufs- und Regelbewertungen

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

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

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 sowie des § 234 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.

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, Erdrutsche

Grund und Boden

Nach Erwerb bekannt gewordene

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

Rechtliche Gegebenheiten

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

Sonstiges

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

4. Organisation der Bewertertätigkeit

Für die Organisation der Bewerter ist die Abteilung Valuation verantwortlich. Hierzu gehört insbesondere die Auswahl der Bewerter als auch die Prüfung der von den Bewertern erstellten Bewertungsgutachten.

Eine Neufestlegung bzw. Anpassung der Organisation der Bewertertätigkeit kann z. B. bei einer Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen oder aus internen Anlässen heraus erforderlich sein.

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

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

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

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

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

5. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerters sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf

standardisierte Vertragsbedingungen für Bewerter innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

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

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

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

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

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

Auch ein Bewerter, der als Ankaufsbewerter gemäß § 231 Abs. 2 KAGB für die Gesellschaft tätig war, darf als Bewerter gemäß § 249 KAGB (Regelbewertung) erst dann tätig werden, wenn seit dem Stichtag seiner letzten für die Gesellschaft erstellten Ankaufsbewertung zwei Jahre verstrichen sind.

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

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

5.1 Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

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

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

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

Bewerter müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienarten und der regionalen Immobilienmärkte verfügen. Eine entsprechende Qualifikation hinsichtlich der Fachkenntnisse wird beispielsweise

bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

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

5.2 Qualifikationsnachweise des Bewerters

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

- ausreichende Personal- und technische Ressourcen;
- adäquate Verfahren zur Wahrung einer ordnungsgemäßen und unabhängigen Bewertung;
- adäquates Wissen und Verständnis in Bezug auf die Anlagestrategie des Sondervermögens und die Vermögenswerte, mit deren Bewertung der Bewerter betraut ist;
- einen ausreichend guten Leumund und ausreichende Erfahrung bei der Bewertung,

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

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

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

5.3 Versicherung

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

5.4 Honorar

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

6. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie

der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

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

7. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

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

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

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

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

9. Verfahren für den Informationsaustausch

Die Gesellschaft hat dem Bewerter sämtliche Unterlagen und Informationen, die für die Bewertung der Immobilie von Bedeutung sind, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Sofern die Unterlagen und Informationen elektronisch zur Verfügung gestellt werden, ist zu gewährleisten, dass der Bewerter diese durch Ausdruck zu seinen Arbeitspapieren nehmen kann; das Recht des Bewerters, die Vorlage von Urkunden im Original zu verlangen, wird hiervon nicht berührt.

Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Bewerter bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme in Unterlagen, die nicht im Besitz der Gesellschaft sind, zu unterstützen. Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/Informationen von der Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

10. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des Gutachtens von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden.

Für Folgebewertungen muss das Objekt in der Regel einmal im Jahr von dem/den für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter(n) besichtigt werden, sofern im Hinblick auf die fortlaufende quartalsweise Bewertung objektbezogene Besonderheiten im Einzelfall nicht eine höhere Besichtigungsfrequenz erfordern. Im Übrigen werden die Objekte in den von allen Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen.

11. Bewertungsgutachten

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

12. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

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

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

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

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der

bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. Er ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

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

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

III. Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

2.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

2.3 Investmentanteile

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

2.4 Geldmarktinstrumente

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

3. Derivate

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

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

4. Wertpapier-Darlehen

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

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

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

6. Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobiliengesellschaften, 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 Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

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

Bei direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen fließen die zur Abschreibung verbleibenden Anschaffungsnebenkosten rechnerisch in die Vermögensaufstellung und damit in das Fondsvermögen ein.
Die noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten verbleiben rechnerisch in der Immobilien-Gesellschaft, in der sie angefallen sind. Dann werden sie bei der Bewertung der Beteiligung an dieser Immobilien-Gesellschaft berücksichtigt. Sie stellen dann keinen gesonderten Posten in der Vermögensaufstellung des Fonds dar.

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

8. Verbindlichkeiten

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

9. Rückstellungen

9.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

- Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für inländische und ausländische Ertragsteuer
- 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.

Anhang

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. Steuerminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Insofern besteht eine Verrechnungspflicht für steuerlich verrechenbare Verlustvorträge. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, ist kein darüberhinausgehender Wertansatz möglich. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden.

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

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unterliegen einer täglichen Plausibilitätskontrolle durch die Abteilung

Accounting. Im Falle von Unplausibilitäten erfolgt unverzüglich eine Aufklärung in Abstimmung mit den jeweiligen Fachabteilungen, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der Verwahrstelle.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

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

VI. Anlagestrategie des Sondervermögens und zulässige Vermögensgegenstände

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

VII. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

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

VIII. Überprüfung des Werts der einzelnen Vermögensgegenstände

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

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

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

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,42 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,16 %
Transaktionskosten	1.232.328,56 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. 4 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

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

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

Im Berichtszeitraum sind transaktionsabhängige Vergütungen in Höhe von 1.232.328,56 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 Aufwandserstattungen zu.

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Im Berichtszeitraum sind **sonstige Erträge** in Höhe von 10 TEUR verbucht worden. Diese enthalten im Wesentlichen sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 287 TEUR sind die dem Sondervermögen gemäß § 11 Abs. 4 BAB belastbaren Kosten. Sie enthalten im Wesentlichen die Kosten der externen Bewerter in Höhe von 218 TEUR sowie allgemeine Beratungskosten in Höhe von 69 TEUR.

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	7.053.244,32 EUR
Davon feste Vergütungen	5.725.703,90 EUR
Davon variable Vergütungen	1.327.540,42 EUR
Zahl der Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr (Stichtag 31.12.2018)	73
Vom Sondervermögen gezahlte Carried Interests	0,00 EUR

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

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich im Wesentlichen auf das Risikoprofil des Sondervermögens ausgewirkt hat.	3.679.889,14 EUR
Davon an Führungskräfte	3.679.889,14 EUR
Davon an übrige Mitarbeiter	0,00 EUR

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

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	n.a.

Anhang

VII. Zusätzliche Informationen

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

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

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

Während der Berichtsperiode wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für das Sondervermögen getroffen.

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

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

Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Risikoprofil[1]	Core

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	1,17
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,99
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	1,13

München, 10. Februar 2020

Catella Real Estate AG

H. Fillibeck	Dr. B. Thalmeier	J. Werner
Vorstand	Vorstand	Vorstand

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

Übersicht Vermietung

Vermietung

Vermietungsinformationen

Vermietungsinformationen[1] in %	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	ES indirekt	FI indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	6,5	0,0	5,3	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	1,9
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,5	0,0	1,2	0,0	0,9	0,0	5,6	3,7	0,0	2,1	1,8
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	0,1	0,1
Jahresmietertrag Wohnen	88,3	100,0	90,5	95,5	97,0	98,1	92,7	93,6	93,8	95,4	93,6
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	2,4	0,0	2,0	2,4	2,1	1,3	1,3	2,2	4,3	2,0	2,0
Jahresmietertrag Andere	1,3	0,0	1,0	0,0	0,0	0,6	0,4	0,5	0,0	0,3	0,6
Leerstand Büro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,3	0,1	1,2	0,2	0,1
Leerstand Wohnen	1,7	0,0	1,5	21,2	6,2	1,5	3,9	5,9	49,4	8,6	5,9
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,3	0,0	0,2	0,8	1,0	0,8	0,7	0,6	1,9	0,9	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	**97,9**	**100,0**	**98,3**	**77,8**	**92,8**	**97,6**	**95,1**	**93,4**	**47,5**	**90,3**	**93,4**

[1] Berechnung der Jahresmieterträge auf Basis der Nettosollmieten; Berechnung der Leerstände und Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmieten.

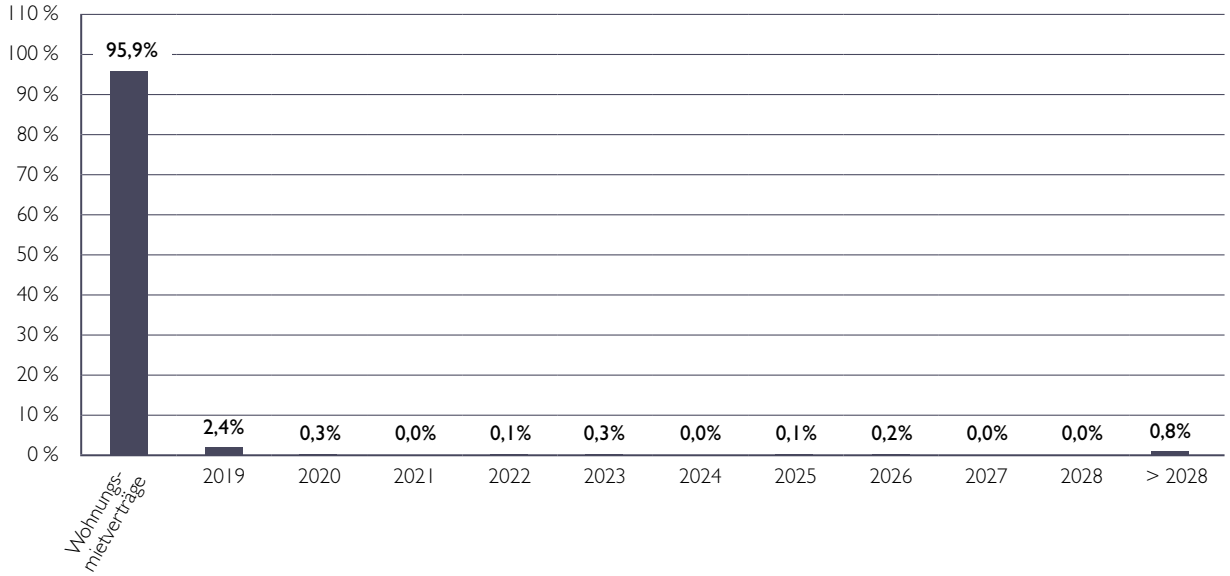
Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)

Restlaufzeit der Mietverträge in %	DE direkt	FR direkt	Gesamt direkt	DE indirekt	DK indirekt	NL indirekt	ES indirekt	FI indirekt	PL indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Wohnungsmietverträge	88,2	0,0	90,6	96,2	97,8	79,2	93,3	94,0	94,2	92,2	91,6
2019	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1	0,1	0,9	0,1	0,1
2020	10,4	0,0	8,4	3,5	2,2	20,8	0,5	5,9	3,6	6,3	7,0
2021	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0
2022	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,5	0,1	0,1
2023	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2025	0,4	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,1	0,2
2026	0,7	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
2027	0,0	25,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2028	0,0	32,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2028+	0,0	42,6	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	0,0	0,0	1,2	0,8

Restlaufzeit der Mietverträge

(Basis: Nettosollmieten)



Da es sich vorliegend um einen Wohnimmobilienfonds handelt, für den überwiegend Mietverträge ohne feste Laufzeiten abgeschlossen werden, sind die durch kurzfristige Kündigungsfristen gekennzeichneten Wohnraummietverträge in der Spalte „Wohnungsmietverträge“ aggregiert dargestellt. Die Abbildung der auslaufenden Gewerbe- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert für die Jahre 2019 bis 2028+.

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 31.12.2018
2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2018
5.642 TEUR

Aufsichtsrat
Dr. Andreas Kneip
Aufsichtsratsvorsitzender
Selbständiger Berater

Knut Pedersen
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Catella AB, Schweden
Chief Executive Officer

Bernd Schöffel
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Markus Holmstrand
Catella AB, Schweden
Chief Financial Officer

Timo Nurminen
Catella Property Oy
Managing Director

Peter Scherkamp – ab 01.08.2019
Selbständiger Berater

Vorstand
Henrik Fillibeck
Dr. Bernd Thalmeier
Jürgen Werner

Gesellschafter
Catella Property Fund Management AB,
Stockholm/Schweden (94,5 %)
Fastighetsaktiebolaget Bremia,
Kalmar/Schweden (5,5 %)

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

Gezeichnetes Kapital am 31.12.2018
1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31.12.2018
2.230.318 TEUR

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

Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

a) Externe Bewerter
Michael Post
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

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

Dr. Hubert Geppert
Dipl.- Kfm.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

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

Dr. Martin Töllner – bis 31.08.2019
Dipl.-Ing., Architekt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Sylvie Westenberger
Dipl.-Ing., Architektin
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten.

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

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

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

Michael Flüge – ab 01.09.2019
Dipl.-Ing., Architekt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Anlageausschuss

Dirk Fabianke
Catella Real Estate AG

Michael Hepers
Evangelische Bank eG

Tanja Betteldorf
KD-Bank eG - die Bank für Kirche und Diakonie

Hartmut Keim
Sparkasse Pforzheim-Calw

Kevin Disser
Sparkasse Hanau

Dr. Manuel Sonntag
Bank für Kirche und Caritas eG

Christian Bree
Sparda-Bank West

Jochen Ramakers
Sparda-Bank Hannover eG

Dirk Weniger
Pax-Bank eG

Daniel Nink
Deka Investment GmbH (handelnd für das SV „Graf Master Fonds II“)

Stefan Kerstein
Sparkasse Waldeck-Frankenberg

Thomas Gelse
Sparda-Bank Hamburg eG

Bernd Mühlenbruch
PSD Bank Rhein-Ruhr eG

Objektfotos

Titelseite	Vattuniemenkuja, Helsinki
Seite 10	Zlota 44, Warschau
Seite 13	Gyngemose Parkvej, Soborg
Seite 17	Soren Frichs Ve Lokesvej Abyhoj, Aarhus
Seite 55	Rambla Poblenou, Barcelona
Seite 60	Chicagostraat, Almere
Seite 75	Viikinporti 2, Helsinki
Seite 79	Calle Rafael Congar, Pinto

Catella Real Estate AG
Sitz in München

Vorstand:
Henrik Fillibeck
Dr. Bernd Thalmeier
Jürgen Werner

Aufsichtsrat:
Dr. Andreas Kneip
Knut Pedersen
Bernd Schöffel
Markus Holmstrand
Timo Nurminen
Peter Scherkamp – ab 01.08.2019

www.catella.com/immobilienfonds